

Prot. 662184-15

Roma, 18 GEN. 2016

Al Comune di Tarquinia
Piazza Giacomo Matteotti, 6
01016 - Tarquinia (VT)

Oggetto: Parere circa le modalità di attuazione della procedura di approvazione dei Piani urbanistici attuativi in conformità allo strumento urbanistico generale, disposta dall'art. 1 bis della LR n. 36/87

Codesta Amministrazione Comunale con la nota n. 662184 del 01.12.2015, ha richiesto a questa Direzione, chiarimenti in merito alla corretta applicazione delle disposizioni normative riferite all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi dei piani regolatori generali, a seguito della intervenuta modifica all'art. 1bis della LR 36/87, introdotta con l'art. 4, comma 1 della LR 10 novembre 2010.

I quesiti riguardano alcuni argomenti elencati con le lettere che vanno dalla a) alla f) e che possono essere riassunti nei punti come segue:

1. pubblicazione
2. procedura
3. cessione delle aree a standard
4. corrispettivi dovuti
5. opere di urbanizzazione
6. destinazione dei proventi per oneri di costruzione

La questione concerne l'iter procedurale per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, dopo le modifiche introdotte, come già detto, dall'art. 4 c. 1 della L.R. n. 10/2014.

Punto 1 – Pubblicazione

Si vuole conoscere quali siano i termini riguardanti la pubblicazione di tali Piani ovvero quella prevista dal comma 2 dell'art. 1 della L.R. n. 36/87, che così recita: *“la deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi (...omissis...) è pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni, è inviata, con tutti gli atti che la corredano, alla Regione Lazio che, entro trenta giorni dal ricevimento, può far pervenire al Comune osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme della presente legge”*, nonché i tempi previsti dall'art. 15 della L. 1150/42: *“I Piani particolareggiati devono essere depositati nella Segreteria Comunale per la durata di 30 giorni consecutivi. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi (...omissis...). Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili ricompresi nei Piani (...omissis...).*





I "Piani" elencati all'art. 1, comma 1, della L.R. n. 36/87 sono: i Piani Particolareggiati ed i Piani di Lottizzazione di cui alla legge n. 1150/42; i Piani di Zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167; Piani Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché dei Nuclei Abusivi e i Toponimi; i Programmi di Intervento di cui all'articolo 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; i Programmi Integrati di Intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22; ogni ulteriore piano attuativo dello strumento urbanistico generale.

Sotto il profilo della procedura urbanistica, la fase amministrativa della cosiddetta "pubblicazione", relativamente ai piani attuativi su indicati, è disciplinata dalle seguenti disposizioni di legge:

- art. 15 della legge 1150/1942. -*Piani Particolareggiati*; -*Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457*; -*Nuclei Abusivi e Toponimi*;
- art. 6 della legge 167/1962. -*Piani di Zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167*; -*Piani Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865*; - *Programmi di Intervento di cui all'articolo 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398*; - *Programmi Integrati di Intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22*.

Sono fatti salvi gli adempimenti previsti dall'art. 124 e dall'art. 134 del T.U.E.L. di cui al D. Lgs. n. 267/2000 nonché quelli previsti dall'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013.

Per i Piani di Lottizzazione di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942 non esiste una fase di "pubblicazione" rilevante sotto il profilo della procedura urbanistica: le relative delibere, pertanto, sono soggette ai soli adempimenti previsti dall'art. 124 e dall'art. 134 del T.U.E.L. di cui al D. Lgs. n. 267/2000 e dall'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013.

Punto 2 -Procedura

In primo luogo si ritiene di dover nuovamente evidenziare l'obbligo di preventivo espletamento delle procedure previste dall'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 che sono condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti di "adozione" ed "approvazione" dei Piani.

Le disposizioni del comma 2 dell'art. 1 della L.R. n. 36/87 testualmente dispongono che "La deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 1 è pubblicata nell'albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni, è inviata, con gli atti che la corredano, alla Regione che, entro trenta giorni dal ricevimento, può far pervenire al comune osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme della presente legge." Al riguardo si precisa che la locuzione "pubblicazione nell'albo pretorio del comune" è da intendersi riferita ad ognuno dei piani attuativi elencati al comma 1 del medesimo articolo. Si ricorda che, per quanto riguarda i Piani di Lottizzazione di cui all'art. 28 della legge n. 1150/42, le relative delibere sono pubblicate ai soli fini degli adempimenti previsti dal T.U.E.L., anche in considerazione del fatto che le procedure di approvazione di tali piani non necessitano dell'espletamento delle fasi amministrative di "deposito" e presentazione di "osservazioni e/o opposizioni".



Le disposizioni dell'art. 1 bis, comma 1, della L.R. n. 36/87 si applicano esclusivamente agli strumenti urbanistici attuativi che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale o che prevedano, rispetto a tali previsioni, le sole modifiche elencate al successivo comma 2 del medesimo articolo. La legge attribuisce alla Giunta comunale la competenza amministrativa in ordine all'approvazione di tali strumenti urbanistici attuativi: il relativo procedimento amministrativo è articolato nelle quattro distinte e successive fasi procedurali di "adozione", "pubblicazione", "approvazione" e successiva "trasmissione" alla Regione Lazio.

Dall'articolazione del procedimento amministrativo emerge chiaramente come il legislatore regionale abbia voluto anteporre alla fase conclusiva di "approvazione", che comporta specifiche e ben precise scelte e decisioni da parte della Giunta Comunale, una precedente fase di "adozione" alla quale, a seguito del formale riconoscimento del progetto del Piano, segue la fase endoprocedimentale necessaria a perfezionare la documentazione tecnico-amministrativa e ad acquisire gli atti di assenso, comunque denominati, propedeutici all'approvazione del Piano stesso.

Con la delibera di "approvazione" dello strumento urbanistico attuativo la Giunta Comunale: autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree che dovranno essere cedute¹ a titolo di standard urbanistici; determina i corrispettivi dovuti; individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed approva i relativi progetti; stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari; autorizza la stipula della convenzione. La successiva trasmissione alla Regione degli atti dello strumento urbanistico attuativo costituisce un adempimento per l'Amministrazione comunale.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/87 agli strumenti urbanistici attuativi approvati possono apportarsi delle "modifiche" elencate nel medesimo comma 2 senza che queste costituiscano "varianti" allo stesso. Per tali "modifiche" la legge regionale non prevede la necessità di espletare alcuna procedura amministrativa avente valenza urbanistica: sono attribuite alla dirigenza locale, fatte salve eventuali procedure previste negli Statuti e nei regolamenti, le competenze in ordine alla relativa approvazione ai sensi del richiamato disposto dell'art. 6, comma 2, della l.r. n. 22/97.

Punto 3 - Cessione delle aree a standard

In relazione alla cessione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, le disposizioni della legge regionale n. 36/87 vanno lette in raccordo con le disposizioni che regolano l'ordinamento della Pubblica Amministrazione ed attribuiscono compiti e funzioni in ossequio al principio di distinzione fra funzioni di indirizzo politico e di gestione.

Al riguardo si ritiene che la norma regionale, non apportando alcuna modifica alla legislazione fin qui vigente, abbia inteso attribuire alla Giunta Comunale, in ossequio al disposto comma 2 dell'art. 48 del T.U.E.L., il compito di stabilire i tempi, la quantità e modalità delle cessioni di aree, nonché di autorizzare il competente dirigente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica (o dell'atto pubblico se distinto dalla convenzione) mediante il quale viene materialmente trasferita la proprietà delle suddette aree al Comune.

Nota 1) di solito la cessione delle aree a standard avviene in un momento successivo coincidente con la stipula di un formale atto di cessione, eventualmente contestuale alla stipula di una convenzione urbanistica: quindi il termine corretto si ritiene sia "aree da cedere" o "aree che dovranno essere cedute" e non "aree cedute".



Punto 4 -Corrispettivi dovuti

Relativamente ai corrispettivi dovuti ovvero quantificazione degli oneri dovuti per un Piano attuativo conforme al PRG, questi sono quelli stabiliti esclusivamente nelle tabelle parametriche in vigore.

A titolo esemplificativo, i corrispettivi dovuti, si riferiscono:

- a) al costo effettivo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria pertinenti al piano attuativo, ivi compresi i relativi allacci esterni o la soluzione di interferenze, ossia a tutte le dotazioni territoriali necessarie all'urbanizzazione delle aree;
- b) agli eventuali contributi straordinari, ove previsti, da porre a carico del soggetto attuatore del piano;
- c) alle eventuali maggiori somme legate alla valorizzazione delle aree connessa alla approvazione del piano attuativo (ad esempio; i programmi integrati di intervento e – in genere – i programmi complessi)

Tutti questi “corrispettivi” non possono che essere approvati con un atto della Giunta Comunale, non essendo di competenza del Consiglio Comunale e non potendo rientrare – per evidenti aspetti anche di tipo discrezionale – nella competenza del dirigente.

Punto 5 - opere di urbanizzazione

Relativamente alla questione attinente l'individuazione delle *opere di urbanizzazione primaria e secondaria* si ritiene che la norma regionale abbia inteso affidare alla Giunta Comunale, cui è demandato il compito di approvare il progetto, le opere di urbanizzazione da realizzare.

La Giunta Comunale, inoltre, ha il compito di individuare in sede di approvazione del piano attuativo, anche quali siano le opere da realizzare eventualmente a scomputo della corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione, anche al fine della corretta applicazione della disciplina dettata dalla vigente legislazione con riferimento alle disposizioni del D. Lgs. n. 163/2006, dell'art. 16 - comma 2bis - del D.P.R. n. 380/2001, dell'art. 17 della l.r. n. 35/77.

Per quanto riguarda il grado di approfondimento dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione si ritiene che, con riferimento alle disposizioni della Parte II – Titolo II del D.P.R. n. 207/2010, recante il “Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive/17/CE e 2004/18/CE»”, nella fase di “adozione” del piano attuativo il progetto debba essere elaborato almeno a livello di “preliminare”, mentre nella fase di “approvazione” del piano attuativo il progetto debba essere elaborato almeno a livello di “definitivo”; ciò anche in relazione alla possibilità di acquisire pareri, nulla osta ed atti di assenso, comunque denominati, mediante conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge n. 241/90.

Si ritiene, infine, che l'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione, prevista dal comma 1 dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/87 contestualmente alla fase di “approvazione” del piano attuativo, comporti che su tali progetti siano stati acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso, comunque denominati: ciò affinché, nelle successive fasi di redazione della progettazione esecutiva, propedeutica al rilascio dei titoli abilitativi ed alla materiale esecuzione delle opere, non si manifesti la necessità di modificare, né in termini qualitativi che quantitativi, le previsioni dei progetti approvati sulla scorta dei quali sono state assunte le obbligazioni convenzionali.



Punto 6 - destinazione dei proventi per oneri di costruzione

In merito all'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari, rientra nelle competenze della Giunta Comunale, fermo restando che le opere di urbanizzazione primaria debbano essere realizzate dal proponente, indicare con la delibera di approvazione del piano stesso, l'utilizzazione dei proventi derivanti dal costo di costruzione ed eventuali contributi straordinari, ove previsti, per la realizzazione di altre e diverse opere pubbliche,

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il Dirigente dell' Area
Arch. Demetrio Carini

Il Direttore Regionale
Arch. Manuela Manetti