



Prot. /GR4122

Roma,

Comune di Rieti

protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: Parere sulla validità dei piani particolareggiati- art. 17 della Legge Urbanistica n. 1150/1942.

Con nota acquisita al prot. reg. n. 52376 del 20/01/2021, il Comune di Rieti (RI) ha richiesto un parere della Scrivente Direzione in merito all'applicazione dell'art. 17 co.I della Legge 1150/1942.

Nello specifico il Comune fa riferimento ai Piani di Lottizzazione insistenti nel Comune di Rieti approvati negli anni '60 ed ultimati entro i termini stabiliti con la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione in essi previste. A seguito dell'ultimazione degli stessi il Comune rappresenta che sono state approvate due varianti urbanistiche generali (una con D.M. 1788 del 1972 e l'altra con D.G.R. n. 347/2012) l'ultima delle quali ha previsto l'inserimento delle citate lottizzazioni in zona urbanistica di completamento B3 con indici e conformazioni planimetriche parzialmente diverse da quelle originariamente previste. In tal modo la conformazione urbanistica originaria è stata mutata e sono risultate alcune particelle libere da edificazione a cui è stata assegnata nuova cubatura edificabile.

Alla luce di quanto sopra il Comune chiede se, in tali residuali particelle, costituite prima dell'ultima variante al P.R.G., libere da edificazione e quindi con potenzialità edificatoria derivante dalla nuova zona di completamento ricorra ancora l'obbligo di "osservare [...] gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti" dal vecchio piano di lottizzazione ormai ampiamente decaduto, ossia se ricorra ancora l'obbligo di cui all'art. 17 co. I della L. 1150/1942. Diversamente invece si debba ritenere prevalente la nuova pianificazione generale, peraltro già modificata due volte, rispetto a piani attuativi non più in corso di validità da diversi decenni oltretutto completamente ultimati.

Al riguardo occorre fare alcune premesse e precisazioni già rappresentate sul sito istituzionale nella pagina dedicata ai pareri.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti. Si rammenta infine che l'attività di supporto e consulenza non è obbligatoria né è soggetta a termini, e ad essa non si applica quanto previsto dalla legge 241/1990 in tema di attività consultiva; quindi, in ogni caso, l'invio della richiesta di parere non può costituire motivazione per una sospensione dei relativi procedimenti,



i cui termini di durata sono stabiliti dalle leggi vigenti. Di conseguenza i comuni sono tenuti a concludere i procedimenti indipendentemente dall'espressione del parere di questa Direzione Regionale.

Il quesito attiene all'interpretazione dell'art. 17 comma 1 della Legge 1150/1942 e agli effetti della nuova pianificazione generale comunale.

La norma citata, concernente la validità dei piani particolareggiati, al comma 1 prescrive che *“Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.”*

Tale norma, *“finalizzata ad evitare l'alterazione dello sviluppo urbanistico-edilizio così come armonicamente programmato e ad assicurare una edificazione omogenea”* (Cons. Stato, sez. IV, n. 6661 del 2009) prevede la c.d. ultrattività residuale delle disposizioni dei piani particolareggiati decaduti per decorso del tempo.

La stessa è stata intesa dalla giurisprudenza nel senso che, scaduto il termine di efficacia stabilito per l'esecuzione del piano attuativo, nella parte in cui è rimasto inattuato non possono più eseguirsi i previsti espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, e non si può procedere all'edificazione residenziale; dove invece il detto piano ha avuto attuazione, con la realizzazione di strade, piazze e altre opere di urbanizzazione, l'edificazione residenziale è consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente e in base alle norme del piano attuativo scaduto” (si vd. da ultimo Cons. Stato Sez. IV, 19/5/2022, n. 3976 che richiama a sua volta Cons. Stato, sez. VI, 5 marzo 2021 n. 1871 e suoi precedenti: Cons. Stato, Sez. II, 18/6/2020, n. 3909 e 12/2/2020, n. 1091; Sez. IV, 10/8/2011, n. 4763; 27/10/2009, n. 6572; Sez. V, 30/4/2009, n. 2768).

La disciplina di cui sopra contiene in sé il limite della nuova pianificazione non potendo la pianificazione attuativa decaduta vincolare la successiva potestà pianificatoria generale comunale sovraordinata.

Su tale aspetto la Regione si era già espressa, anche se in via meramente incidentale (parere prot. 14265 del 26/05/2014), laddove, riferendosi proprio all'applicazione dell'art. 17 comma 1 della L.U. 1150/1942, aveva rappresentato che *“la disciplina del territorio e la destinazione delle aree rimangono vigenti fino all'intervento di un nuovo atto di pianificazione.”* Nello stesso senso si esprimono da ultimo il TAR Lombardia Sez. IV, 26/07/2022, n. 1792, che fa riferimento all'ultrattività delle disposizioni delle convenzioni di lottizzazione, assimilate ai piani particolareggiati, *“fino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale”* e il T.A.R. Puglia Bari Sez. III, 07/04/2021, n. 580 laddove nel riferirsi alle prescrizioni di zona e quelle relative agli allineamenti, ritiene che le stesse restino espressamente ferme, a tempo indeterminato, *“fino a nuovo intervento pianificatorio”*.

Da quanto sopra ne discende l'applicabilità della nuova pianificazione generale che ha mutato la conformazione urbanistica originaria anche per ciò che attiene la destinazione di zona. Si specifica da ultimo che nella risposta al quesito non sono state prese in considerazione le previsioni del PRG o del Regolamento edilizio in quanto attengono al singolo comune.

IL FUNZIONARIO

GIAN MARCO MARCELLI
FIRMA DIGITALE

IL DIRIGENTE AD INTERIM

MANUELA MANETTI
FIRMA DIGITALE