



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA
REG PG/2020/320308
DEL 28/04/2020

Al Sig. XXX

e, p.c. Al Comune di XXX

OGGETTO: Scomputo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto nel caso di edificazione dei lotti residui, ai sensi dell'art. 17, comma primo, della L. n. 1150 del 1942 e del paragrafo 1.5.8. della DAL n. 186/2018

1. Viene richiesto parere in merito alla possibilità di scomputare le spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori, dagli oneri di urbanizzazione primaria (U1) dovuti per la costruzione di un edificio residenziale unifamiliare nell'ultimo lotto residuo di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PIIP).

Nella richiesta si specifica che:

- a) *“Tutte le opere sono state eseguite, terminate, collaudate e le aree di cessione cedute al comune”* all'epoca di attuazione del comparto 2003/2004;
- b) Che un articolo della convenzione urbanistica (l'art. 6) relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, specificava che *“dette opere erano scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio delle concessioni edilizie relative al P.P. in oggetto”*;
- c) la strumentazione urbanistica sopravvenuta ha provveduto a modificare la classificazione di zona, di modo che l'attuale RUE inserisce l'area interessata tra gli *“Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale”*.

Senza entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico, di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale, si esprimono le seguenti considerazioni di ordine generale

circa la normativa vigente che appare applicabile alla luce degli elementi desumibili dalla richiesta di parere.

2. Com'è noto, il principio generale cui fare riferimento per stabilire la disciplina da applicare in caso di edificazione dei lotti residui e quello della c.d. “**ultrattività residuale dei piani particolareggiati**” decaduti per decorso del tempo, di cui all'art. 17, comma 1, della L. 17.8.1942 n.1150¹.

Il principio che la giurisprudenza ha desunto da tale norma è che l'intervenuta decadenza del piano (per il decorso del tempo fissato ex lege per la sua attuazione) non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona; **dovendosi ritenere consentita l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione**².

È evidente la *ratio* della norma, diretta ad evitare che l'assetto urbanistico della zona resti in uno stato di permanente disordine e che la pianificazione resti parzialmente inattuata e l'edificazione incompleta (o incompiuta) rispetto alle previsioni.

In attuazione di tale principio, la DAL n. 186 del 2018 contenente la nuova disciplina del contributo di costruzione, specifica al paragrafo 1.5.8. che *<<per l'attuazione di lotti ineditati facenti parte di preesistenti comparti subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla convenzione stessa previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo.>>*.

Con specifico riferimento agli oneri di urbanizzazione, questa norma transitoria ribadisce che l'edificazione dei lotti residui è regolata dalla convenzione urbanistica, ancorché scaduta, fatta salva la necessità di aggiornare i valori unitari per il calcolo degli oneri, alla luce delle vigenti tabelle parametriche.

¹ Secondo tale disposizione, nonostante che, decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, resta “*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*”.

² Si veda sul punto, da ultimo, la sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 14 aprile 2020 n. 2390.

Coerentemente con tali criteri informativi della materia urbanistica, si deve ritenere che permanga anche il diritto allo scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate dalle somme dovute quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica originaria.

Nel caso di specie, fatto salvo quanto specificato al successivo paragrafo 3 di questo parere, si ritiene dunque che trovi applicazione la possibilità di scomputo espressamente prevista dall'art. 6 della convenzione limitatamente agli oneri di U1 – come riportata nella richiesta di parere (sub lett. b) -, nella considerazione del fatto che i privati attuatori hanno provveduto compiutamente all'urbanizzazione del comparto – sempre secondo quanto specificato nella richiesta di parere (sub lett. a).

3. Rimane da considerare una ulteriore tematica (che si riverbera sulla disciplina del contributo di costruzione dovuto e sulla conseguente possibilità di scomputo) che attiene alla permanenza nel tempo di questa “ultrattività residuale dei piani particolareggiati”, a fronte della modifica della disciplina urbanistica per l'ambito al cui interno ricade l'area in considerazione.

Com'è noto infatti il Comune è tenuto a modificare la qualificazione degli ambiti interessati da un processo di urbanizzazione, per effetto del mutamento della situazione di fatto. A seguito del completamento di ogni lottizzazione, le aree interessate devono essere ricomprese all'interno del territorio urbanizzato e deve essere mutata la loro destinazione urbanistica (da ambito per i nuovi insediamenti, ad ambito urbano consolidato), con la conseguente previsione di una disciplina urbanistica adeguata alla loro nuova caratteristica.

È dunque del tutto coerente che - come precisato nella richiesta di parere (sub c) - la successiva strumentazione urbanistica abbia provveduto a modificare la classificazione di zona, di modo che l'attuale RUE inserisce l'area interessata tra gli “Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale”.

Si deve pertanto ritenere che il citato principio di ultrattività produca gli effetti descritti al precedente paragrafo 2, laddove la disciplina di piano sopravvenuta si sia limitata a registrare tale diversa caratteristica dell'ambito urbanistico considerato, disciplinando gli interventi diffusi ammissibili, che risultino necessari alla conservazione delle attuali caratteristiche edilizie e funzionali e al mantenimento degli attuali livelli quantitativi e qualitativi dei servizi e delle dotazioni territoriali ivi presenti.

Viceversa, laddove la pianificazione (anche per effetto del periodo di tempo trascorso dal completamento dell'urbanizzazione), abbia introdotto una disciplina fortemente innovativa dei medesimi ambiti, che persegua una significativa trasformazione degli stessi,

in termini – per usare il linguaggio della nuova legge urbanistica – di una sua rigenerazione urbana, attraverso processi di addensamento o sostituzione urbana, si deve ritenere che non sussista più una continuità tra la convenzione urbanistica originaria e l'edificazione dei lotti residui.

In tale ipotesi infatti tutti i nuovi interventi (anche quelli di edificazione dei lotti residui), a fronte dei differenti diritti edificatori ora riconosciuti, devono concorrere alla realizzazione del nuovo progetto urbano configurato dal piano, sia in termini di cessione delle eventuali quote aggiuntive di aree per dotazioni territoriali richieste, sia in termine di onerosità degli interventi, non potendosi più scomputare dagli oneri di urbanizzazione dovuti le somme spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione originarie.

Distinti saluti

dott. Giovanni Santangelo
firmata digitalmente

GS