



**2.1. LE DOTAZIONI TERRITORIALI**, in buona sostanza corrispondono alle tradizionali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rispettivamente denominate “**infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti**” e “**attrezzature e spazi collettivi**”). Esse assolvono alle funzioni puntualmente descritte al **paragrafo 1.1. della DAL n. 186 del 2018, che detta la disciplina del contributo di costruzione.**

2.1.1 La **disciplina circa la realizzazione** e gestione delle dotazioni territoriali è sintetizzata dal paragrafo 1.5. della medesima DAL n. 186 che appare opportuno riportare quasi integralmente.

*«1.5.1. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o al riuso e alla rigenerazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:*

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in conformità alla L.R. n. 24/2017;*
- b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;*
- c) di provvedere alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/2017;*
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione salvo quanto disposto dal successivo punto*

*Gli obblighi di cui al presente punto sono stabiliti:*

- dal PUG per gli interventi diretti convenzionati;*
- dalla convenzione urbanistica per gli interventi soggetti ad Accordi operativi (AO) ovvero a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).*

*1.5.2. Attraverso apposita convenzione urbanistica, il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di OU2 (attrezzature e spazi collettivi) di cui al punto 1.1.*

1.5.3. La realizzazione delle opere di cui al punto 1.5.2. comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti secondo quanto previsto nel successivo punto 6.1. del presente atto e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune.

1.5.4. La convenzione urbanistica può prevedere idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali affidate ai soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare in qualunque momento la destinazione d'uso pubblico degli immobili e di risolvere la convenzione di gestione.

1.5.5. Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP ovvero di altre forme di trasformazione urbana di iniziativa pubblica, U1 e U2 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai costi sostenuti di urbanizzazione.

1.5.6. Gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote di U1 e U2, dovranno garantire la realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali stabilite dal PUG, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento. Tali dotazioni non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate ad esclusione di quanto previsto al punto successivo.

1.5.7. Il Comune può riservarsi di procedere all'attuazione diretta delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, previa stipula di apposita convenzione che preveda la corresponsione al Comune dell'intero costo dell'intervento da parte del soggetto attuatore o del titolare del titolo abilitativo.

1.5.8. omissis »

2.1.1 **La quota di aree per attrezzature e spazi collettivi** (cioè per le opere di urbanizzazione secondaria) da reperire e cedere al Comune è stabilita:

- i. in modo tassativo **dalla legge per le nuove urbanizzazioni** da realizzare in espansione, con riferimento alle diverse destinazioni funzionali degli insediamenti (art. 35, comma 3, L.R. n. 24/2017);
- ii. mentre **per gli interventi nel Territorio Urbanizzato (TU)** detta quota è stabilita **dal PUG, ed in particolare dalla Strategia** per la qualità urbana ed ecologico ambientale.

Nel definire tale quota di aree per le dotazioni territoriali da reperire e cedere **nel TU**, il PUG deve di norma **osservare la quantità minima stabilita dagli articoli 3, 4 e 5 del D.M n. 1444 del 1968**; ma il PUG può motivatamente prevedere la **riduzione della quota** di aree per attrezzature e spazi collettivi, anche in deroga alla disciplina statale appena citata, **o la sua totale o parziale monetizzazione**, **“qualora nel documento di VALsat sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e**

*spazi collettivi, pregressi e quelli generati dall'intervento, sono pienamente soddisfatti nei medesimi ambiti o in aree contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici” (art. 9, comma 1, lett. d), L.R. n. 24/2017) ;*

2.1.2 La L.R. n. 24 del 2017 prevede inoltre la **possibilità** per il Comune, CON IL PUG, sempre LIMITATAMENTE ALLE AREE PER LE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (e dunque destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria), MA NON ANCORA TRASFORMATE CON LA REALIZZAZIONE DELLE RELATIVE DOTAZIONI TERRITORIALI, di poterle cede in diritto di superficie ai privati interessati (evidentemente attraverso un procedimento ad evidenza pubblica) o per la realizzazione di **alloggi ERS** o per **l’attivazione di processi di rigenerazione urbana (art. 9, comma 1, lett. a), L.R. n. 24/2017).**

Anche questa possibilità è subordinata ad una **verifica di sostenibilità** riferita al complesso delle previsioni di piano, e dunque da svolgere “*nel documento di VALsat*” del PUG, circa il fatto che tale riduzione delle aree a destinazione pubblica non comporti una carenza dei servizi da assicurare nei diversi ambiti urbani.

**2.1.3 Le aree per dotazioni territoriali e le dotazioni stesse, una volta realizzate, devono essere cedute al Comune ed essere ascritte al suo patrimonio indisponibile**, essendo vincolate a tempo indeterminato alle funzioni di interesse generale per cui sono state realizzate, funzioni – si ripete – puntualmente elencate al paragrafo 1.1. della DAL n. 186 del 2018 <sup>1</sup>.

2.1.4 È tuttavia **consentito** all’amministrazione comunale procedere al “**declassamento**” di questi immobili (con il passaggio al patrimonio disponibile comunale e la conseguente possibilità della loro alienazione a terzi), laddove si dimostri che il fabbisogno per il quale erano state realizzate e cedute al Comune è comunque soddisfatto dalle restanti dotazioni territoriali, sia con riferimento ai dimensionamenti e ai fabbisogni complessivi comunali, sia con specifico riguardo all’ambito urbanistico di riferimento (art. 828, secondo comma, del codice civile);

**2.2. LE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI** – anch’esse previste dalla L.R. n. 20 del 2000 e valorizzate dalla L.R. n. 24 del 2017 – assolvono ad una **funzione diversa rispetto alle dotazioni territoriali, di natura ambientale e territoriale**, essendo dirette a “*contrastare i cambiamenti*

---

<sup>1</sup> Per una sintetica ricostruzione della natura delle opere di urbanizzazione quali beni del patrimonio indisponibile si veda Consiglio di Stato, Sezione IV, sentenza n.10970 del 18 dicembre 2023.

*climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente , a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano” ( art. 21, comma 1, della L.R. n. 24/2017) <sup>2</sup>.*

**Le dotazioni ecologiche e ambientali costituiscano dunque un vero e proprio onere ambientale aggiuntivo, che grava sulle trasformazioni ammissibili, affinché concorrano a migliorare la qualità ambientale del territorio urbanizzato.**

**Da tale diversa funzione di interesse pubblico deriva un regime amministrativo che non coincide con quello delle dotazioni territoriali.**

**2.2.1. I dimensionamenti e le specifiche caratteristiche** delle dotazioni ecologiche e ambientali sono definite unicamente dal piano urbanistico, ed in particolare – secondo la L.R. n. 24 del 2017 - dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (**art. 21, comma 1, L.R. n. 24**);

2.2.2 Anche le dotazioni ecologiche (come le dotazioni territoriali) devono essere **realizzate e cedute** al Comune, insieme alle aree di sedime, secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica, in conformità alle previsioni della Strategia del PUG.

2.2.3 La particolare funzione, ambientale e territoriale, delle dotazioni ecologico ambientali e la loro specifica previsione nel PUG fanno sì:

- i. da una parte, che **NON possono beneficiare dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione**, in quanto esse assolvono ad una funzione differente rispetto alle dotazioni territoriali (**art. 9, comma 1 lettera f**) ;
- ii. dall'altra, che **NON possono essere monetizzate** (**art. 9, comma 1 lettera f**).

2.2.4 La legge regionale non considera indispensabile la titolarità comunale delle aree interessate dalle Dotazioni ecologiche e ambientali, e prevede, di conseguenza che **il Pug possa stabilire** (come avveniva in passato con il c.d. verde privato) che **determinate aree, pur rimanendo nella titolarità dei privati concorrano al raggiungimento delle finalità sopra indicate**, “*attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenti stabilite*

---

<sup>2</sup> Lo stesso comma 1 dell'art. 21 esemplifica gli obiettivi perseguiti dalle **dotazioni ecologiche e ambientali** precisando che esse “sono volte in particolare :

- a) alla riduzione delle *emissioni di gas climalteranti* responsabili del riscaldamento globale; al *risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua* ed alla prevenzione del loro inquinamento;
- b) alla *gestione integrata del ciclo idrico*;
- c) alla *riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico*;
- d) al mantenimento della *permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano*;
- e) alla *mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore)*;
- f) alla *raccolta differenziata dei rifiuti*;
- g) alla riduzione dei *rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale*.”

*dal piano*”, cioè attraverso un **vincolo che può legittimamente essere posto a tempo indeterminato, in quanto rispondente ad esigenze di natura ambientale** (art. 21, comma 2, secondo periodo. Vedi anche art. 25, commi 2 e 4, L.R. n. 24/2017);

2.2.5 **La legge non prevede che il Comune possa declassare le aree destinate a dotazioni ecologiche e ambientali.** Si deve ritenere pertanto che solo un nuovo processo di piano, attraverso una completa ripianificazione quantomeno dell’ambito del territorio comunale in cui la dotazione si inserisce, possa dimostrare la non necessità di determinate dotazioni ecologico ambientali ovvero accertare che i servizi ecosistemici per i quali dette aree sono state previste sono adeguatamente forniti da altre dotazioni aventi analoga stabile destinazione.

**2.3. LE MISURE DI COMPENSAZIONE E DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E TERRITORIALE** perseguono anch’esse finalità ambientali e territoriali, avendo l’obiettivo di **prevenire, ridurre o compensare gli impatti ambientali, paesaggistici, infrastrutturali, territoriali, ecc. che derivano da specifiche previsioni di piano.** Esse infatti sono più specificamente riferiti agli **“effetti negativi riconducibili ai nuovi insediamenti** [previsti e disciplinati dal Piano], *tenendo conto delle caratteristiche, dimensioni e impatto territoriale e ambientale della nuova previsione, anche in ragione della concentrazione di attività impattanti.*”(art. 20, comma 1, L.R. n. 24/2017)

2.3.1. Ne deriva che, come le dotazioni ecologico ambientali, anche le Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale:

- **non sono soggetta a scomputo dagli oneri di urbanizzazione**, in quanto rispondono a finalità diverse dalla realizzazione dei tradizionali standard urbanistici;
- **e non possono essere monetizzate**, in quanto la loro previsione è motivata da una valutazione circa la loro indispensabilità (per impedire, mitigare o compensare determinati impatti negativi), spesso accompagnate da criteri localizzativi che ne assicurino la stretta connessione con l’insediamento cui sono riferiti.

2.3.2. Anzi, il particolare rapporto che lega dette misure con la realizzazione di specifici insediamenti, non solo rende **indispensabile la loro contemporanea esecuzione**, ma fa sì che la loro realizzazione costituisca **una “condizione” cui è subordinato il “rilascio dell’agibilità del nuovo insediamento”** (art. 20, comma 2, L.R. n. 24/2017).

2.3.3. Particolarità di queste Misure e poi che, essendo state definite in sede di valutazione ambientale e territoriale del Piano, **possano essere modificare, integrate e specificate in sede di VIA** dello specifico insediamento cui si riferiscono (art. 20, comma 2).

**3. Per rispondere al quesito posto**, appare dunque evidente che la proposta del privato di acquisire la proprietà di un'area attualmente destinata a verde pubblico e parcheggi, comportando la riduzione di dotazioni territoriali, è soggetta alla disciplina di cui al precedente punto 2.1.4.

Non trova invece applicazione, nel caso di specie, la disciplina delle dotazioni ecologico ambientali illustrata al paragrafo 2.2., di cui si occupa il parere citato nella richiesta di parere (prot. n. 1258770 del 28 dicembre 2022), ed in particolare quanto specificato al punto 2.2.5.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

*firmato digitalmente*

GS