

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ  
IL RESPONSABILE  
**DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**  
**REG PG/1190211/2021**  
**DEL 29/12/2021**

Al Comune di XXX

**Oggetto: Parere in merito alla possibilità di avviare l'iter di approvazione delle varianti al PUA in deroga ai termini del periodo transitorio previsti dalla L.R. n. 24/2017.**

1. Viene richiesto parere in merito alla possibilità, dopo il 1° gennaio 2022, e dunque dopo la scadenza della prima fase del periodo transitorio (e nel corso della seconda fase del periodo transitorio che si concluderà il 1° gennaio 2024), di avviare l'iter approvativo di variante a PUA vigente <sup>(1)</sup> ai soli fini di realizzare una *“diversa organizzazione della viabilità”* all'interno del comparto.

Si forniscono i seguenti chiarimenti, rimanendo fermo che questo Servizio non entra in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo al quesito, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'amministrazione interessata, bensì si limita ad esprimere le seguenti considerazioni di ordine generale circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi forniti nella richiesta di parere.

2. Com'è noto, gli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24/2017 sono stati analiticamente illustrati dall'atto di coordinamento tecnico approvato con DGR n. 1956 del 22 novembre 2021, che si considera qui integralmente richiamato.

---

<sup>1</sup> Schematicamente, si può trattare di un piano attuativo approvato:

- prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 24 del 2017 (ante 1° gennaio 2018),
- ma anche durante la prima fase del periodo transitorio (ante 1° gennaio 2022),
- e nel corso della seconda fase del periodo transitorio (ante 1° gennaio 2024).

Tuttavia, la legge regionale e, di conseguenza, l'atto di coordinamento tecnico, non prendono in considerazione la fattispecie oggetto del presente parere, che attiene ad una variazione dei contenuti del "progetto urbano" <sup>(2)</sup> oggetto di un piano attuativo approvato che non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi che caratterizzano le trasformazioni ammissibili.

Occorre evidenziare, per quello che qui interessa, che il meccanismo utilizzato dal legislatore regionale, per promuovere il rinnovamento della pianificazione urbanistica comunale in conformità ai principi stabiliti dalla L.R. n. 24/2017 è stato quello di stabilire una data certa oltre la quale è preclusa la possibilità di avviare nuovi processi di pianificazione, attuativi della pianificazione urbanistica precedente e che dunque siano ancora orientati all'espansione urbana e comportino consumo di suolo.

Nondimeno, si è voluto contemperare tale esigenza di chiusura della precedente concezione del governo del territorio, con la necessità di assicurare la continuità dei processi di formazione e approvazione delle scelte urbanistiche. A tale scopo detto termine perentorio è stato fissato al 1° gennaio 2022, cioè a ben quattro anni dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 24/2017, durante i quali si è consentito comunque ai Comuni di avviare o portare avanti i processi attuativi dei piani urbanistici di cui sono dotati. Inoltre, il legislatore regionale si è preoccupato di evidenziare che i nuovi Piani Urbanistici Generali (PUG) devono comunque far salva l'attuazione degli strumenti attuativi predisposti e approvati in conformità a detta disciplina transitoria, oltre a quelli approvati in data antecedente all'approvazione della medesima legge regionale (l'art. 4, comma 5 e comma 7, lettera c), a condizione che prevedano in convenzione termini certi per l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Alla luce di questo chiaro intento del legislatore regionale (di contemperare l'avvio del nuovo processo di pianificazione, legato all'approvazione dei PUG, con l'attuazione di parte delle previsioni dei piani urbanistici e di far comunque salvi i piani attuativi vigenti e convenzionati), si deve ritenere – in assenza di una esplicita disciplina sul punto - che la presentazione di varianti specifiche alle previsioni di un piano particolareggiato di iniziativa privata già vigente e in corso di validità, in vista del suo convenzionamento definitivo, comunque da attuare entro il 1° gennaio 2024, non contrasti con gli obiettivi perseguiti dalla legge regionale, **a condizione che detta variante alle previsioni dello strumento attuativo non costituisca un nuovo esercizio della funzione pianificatoria, riguardando, piuttosto, aspetti che non presentano significativi ambiti di discrezionalità.**

---

<sup>2</sup> La nozione di progetto urbano è stata introdotta dall'art. 38, comma 3, lettera a), della L.R. n. 24/2017, per denominare la rappresentazione dello *“assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare”*.

Per individuare in quali casi ricorra in concreto tale limite - **varianti ai piani vigenti che non implicano significativi ambiti di discrezionalità pianificatoria** - è senz'altro utile prendere spunto dai casi di varianti non significative, e per questo esentate dalla Valsat, elencati dall'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24 /2017 (il quale stabilisce un principio ormai consolidato della nostra legislazione, riproducendo quanto previsto dall'art. 5, comma 5, della L.R. n. 20 del 2000). In tal modo, si possono considerare ammissibili le varianti ai piani attuativi vigenti che si limitino a introdurre:

- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;
- c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti.

3. In conclusione, si ritiene che una variazione delle previsioni di un piano urbanistico attuativo come quella ipotizzata nella richiesta di parere (una "*diversa organizzazione della viabilità*" all'interno del comparto) ma anche le altre ipotesi di variazione del Piano attuativo appena elencate, nelle precedenti lettere da a) a d), non contrastino con l'obiettivo della legge di impedire l'attivazione di ulteriori processi di pianificazione attuativa e rispondano piuttosto alla fisiologica esigenza di definire meglio i contenuti dello strumento attuativo, all'atto della sua esecuzione.

Sono invece da escludere, non solo la variazione delle previsioni della pianificazione sovraordinata (PRG, POC-RUE), ma anche ogni variante ai contenuti del piano attuativo che costituisca un nuovo esercizio delle funzioni pianificatorie già esercitate in sede di approvazione del piano attuativo, entro i termini e le modalità previste dalla L.R. n. 24/2017.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*firmata digitalmente*

GS