

## SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNAURA ALLEGATA  
REG PG/2022/1251073  
DEL 22/12/2022

Al Sig. XXX

**OGGETTO: Chiarimenti sul contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per le aree destinate dal PRG a espansione urbanistica, nell'attuale fase di transizione al sistema di pianificazione urbanistica definito dalla LR 24/2017**

1. Si forniscono i seguenti chiarimenti in merito al quesito avanzato con Vs. mail del 12.12.2022, relativo ai Comuni che non abbiano avviato l'iter approvativo del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) nel corso della prima fase del periodo transitorio stabilito dagli articoli 3 e 4 della legge regionale urbanistica n. 24/2017, (recante "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*"), conclusasi il 1° gennaio 2022.

Alla luce degli effetti decadenziali previsti dall'art. 4, commi 5 e 7, della medesima L.R. n. 24 del 2017, il quesito attiene, in particolare, al contenuto che debba presentare il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle aree poste al di fuori del territorio urbanizzato, che il Piano regolatore generale (PRG) destinava ad una espansione urbanistica ma per le quali non è stato attivato, nel corso della medesima fase transitoria, l'iter approvativo dei necessari piani attuativi.

2. Si deve innanzitutto confermare che la nuova legge urbanistica regionale ha previsto che, nei Comuni che non abbiano attivato il procedimento di approvazione del PUG entro il 1° gennaio 2022 (termine perentorio di conclusione della prima fase del periodo transitorio stabilito dalla medesima legge), dalla stessa data hanno perduto efficacia, e sono quindi da considerare decadute, tutte le previsioni di possibile espansione urbanistica contenute nei precedenti strumenti urbanistici generali (comprese le previsioni in espansione dei PRG oggetto del presente quesito), qualora non sia stato (quantomeno) già avviato l'iter approvativo dei necessari piani attuativi.

Infatti, dalla scadenza di detto termine, possono continuare ad essere attuate unicamente le previsioni assoggettate ad **intervento diretto** (cioè alla sola presentazione di titolo edilizio), i **piani attuativi già vigenti e "adeguatamente"<sup>1</sup> convenzionati** e **le previsioni di ambiti collocati all'interno del territorio urbanizzato aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana** (comma 7 dell'art. 4 della L.R. n. 24 cit.); mentre le nuove urbanizzazioni subordinate a strumento attuativo sono fatte salve solo nel caso in cui alla medesima data del

---

<sup>1</sup> L'art. 4, commi 5, ultimo periodo, e 7, lettera c), prescrivono che la convenzione urbanistica debba "*prevedere termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento [attuativo], allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi*".

1° gennaio 2022 sia già stato formalmente avviato l'iter approvativo e lo stesso si concluda (con l'approvazione del piano attuativo e la stipula della convenzione) entro i termini stabiliti dall'art. 4, comma 5, primo e secondo periodo, della L.R. n. 24/2017 (comma 5, terzo periodo, dell'art. 4 della L.R. n. 24 cit.).

Tale effetto decadenziale, stabilito direttamente dalla legge e che **ha pertanto operato automaticamente (ope legis), in presenza delle condizioni appena ricordate**, ha l'evidente obiettivo di sollecitare i Comuni a dotarsi del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) essendo lo stesso orientato unicamente al riuso e alla rigenerazione urbana e dunque ad una drastica riduzione del consumo di suolo.

**Gli effetti della conclusione di detta prima fase del periodo transitorio della legge urbanistica sono stati illustrati analiticamente dall'atto di coordinamento tecnico approvato con la delibera di Giunta regionale 22.11.2021 n. 1956, che qui si considera integralmente richiamato<sup>2</sup>.**

3. Pervenendo dunque all'oggetto del quesito, si ritiene che, in ragione dell'effetto decadenziale sopra descritto, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle aree in questione (aree extraurbane che il PRG destinava a espansione urbanistica e per le quali al 01.01.2022 non erano stati già avviati procedimenti attuativi), si dovrà indicare che, **a decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, in quanto – si ribadisce - dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.**

Cordialmente

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmata digitalmente*

LT

---

<sup>2</sup> Copia dell'atto di coordinamento tecnico è disponibile al seguente link: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/circolari-e-atti-di-indirizzo/delibera-n-1956-del-22-novembre-2021.pdf/@@download/file/Delibera%20n.1956%20del%2022%20novembre%202021.pdf>



Dott. Giovanni Santangelo

*firmata digitalmente*