



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

**GIOVANNI SANTANGELO**

Al Comune di XXX

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2021/468745

DEL 14/05/2021

INVIATO TRAMITE PEC

**Oggetto: Interventi urbanistici ed edilizi ammissibili dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24 del 2017.**

1. Viene richiesto parere in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24 del 2017. In particolare, si pongono i "seguenti interrogativi:

a) i procedimenti urbanistici già avviati ma non conclusi potranno proseguire il loro iter, anche se solo presentati (privati)/pubblicati (pubblici), in analogia a quanto indicato nella Circolare del 14/3/2018 al paragrafo 7 lettera a.3?

b) se sì, entro quale data sarà possibile concludere tali procedimenti?

c) sarà possibile avviare nuovi procedimenti, ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. a), b) e art. 60 della L.R. n.24/2017, anche in variante agli strumenti urbanistici (PSC e RUE), su aree all'interno del territorio urbanizzato così come definito dalla strumentazione urbanistica vigente?"

2. Com'è noto, il 1° gennaio 2022 si conclude la prima fase del periodo transitorio della legge urbanistica regionale, nel corso della quale, oltre a predisporre il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), i Comuni hanno la facoltà di variare e portare ad attuazione le previsioni dei piani urbanistici approvati secondo la legislazione previgente.

Scaduto tale termine senza che sia stato avviato formalmente l'iter approvativo del PUG (ai sensi dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017, cioè attraverso l'assunzione della proposta di piano da parte della Giunta comunale), **perdono efficacia le previsioni urbanistiche in espansione del territorio urbanizzato che necessitano, per la loro attuazione, dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PP; POC e PUA).**

Viale Aldo Moro, 30  
40127 Bologna

tel 051.527.6979  
fax 051.527.6019

giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it  
giuridicoterritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

Infatti, ai sensi dell'art. 4, comma 7, della L.R. n. 24, dopo tale data continuano ad avere efficacia:

- a. le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC E RUE ovvero PRG) **relative al territorio urbanizzato**, aventi i requisiti degli **interventi di riuso e di rigenerazione urbana** come descritti dall'art. 7, comma 4 della stessa legge;
- b. le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC E RUE ovvero PRG) da attuare con **interventi diretti**, cioè gli interventi edilizi che il piano urbanistico e la legge consente di realizzare, **sia nel territorio urbanizzato che nel territorio extraurbano**, direttamente attraverso la presentazione di un PdC, di una SCIA o di una CILA;
- c. **i piani attuativi (PUA, PP, AO)**, che, entro la data di conclusione della prima fase del periodo transitorio, siano stati:
  - c.1. **approvati**, nel caso dei piani attuativi il cui iter era stato avviato prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 24<sup>1</sup> (alinea del comma 4 dell'art. 4);
  - c.2. **adottati o presentati** (rispettivamente nel caso di piani di iniziativa pubblica o privata) nel caso di piani attuativi il cui iter sia stato avviato dopo la data di entrata in vigore della L.R. n. 24 (alinea del comma 4 dell'art. 4).

Entro i due anni successivi, cioè entro la data di conclusione della seconda fase del periodo transitorio (del 1° gennaio 2024):

- gli strumenti attuativi di cui alla precedente lettera c.1. devono essere convenzionati;
- gli strumenti attuativi di cui alla lettera c.2. devono essere approvati e convenzionati.

In entrambi i casi (c.1. e c.2.), la convenzione urbanistica deve prevedere, a pena di decadenza, termini perentori per la realizzazione degli interventi, assicurando l'immediato avvio degli interventi e la loro realizzazione entro i tempi tecnici che risultino coerenti con la complessità e rilevanza degli interventi stessi (art. 4, commi 5 e 7, lettera c).

Pertanto, per rispondere ai primi due quesiti posti, si conferma che dopo la scadenza del 1° gennaio 2022 i procedimenti approvativi di piani attuativi, "formalmente avviati"<sup>2</sup> nel corso della fase transitoria (cioè dopo il 1° gennaio 2018), potranno essere completati nel corso dei due anni successivi con la relativa approvazione e convenzionamento.

---

<sup>1</sup> E dunque presentati o adottati (rispettivamente se piani attuativi di iniziativa privata o pubblica) prima del 1° gennaio 2018.

<sup>2</sup> L'avvio formale del procedimento di approvazione dei piani attuativi si ha, **per quelli di iniziativa privata**, con la presentazione del piano in comune, completo di tutti i relativi elaborati, ai fini dell'autorizzazione al deposito da parte dell'organo o dell'ufficio comunale competente; **per quelli di iniziativa pubblica**, con la loro adozione.

3. A completamento di quanto fin qui precisato, appare utile evidenziare che, nel caso in cui un Comune NON abbia avviato l'iter procedurale di approvazione del PUG entro il 1° gennaio 2022, l'effetto decadenziale descritto al precedente paragrafo 2 comporta, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo di cui all'art. 5 della L.R. n. 24, che **al di fuori del territorio urbanizzato non possono essere attuati solo le nuove lottizzazioni di ogni destinazione funzionale e gli interventi residenziali (a libero mercato)**; mentre rimangono pur sempre realizzabili (oltre agli interventi di cui alle precedenti lettere a), b) e c), ammessi dall'art. 4, comma 7, della L.R. n. 24) i singoli insediamenti di ogni destinazione funzionale diversa dal residenziale.

Bisogna infatti considerare che:

- l'art.53, comma 1, lettera a), consente di approvare il progetto di ogni **opera pubblica o di interesse pubblico di rilievo regionale, metropolitano, provinciale e comunale**;
- l'art. 60 della L.R. n. 24, consente di attuare, con la stipula di un **accordo di programma, ogni altro intervento di rilevante interesse pubblico** per la comunità locale, **tra cui quelli che comportano un Partenariato Pubblico Privato (PPP)**, tra cui **gli interventi residenziali di edilizia residenziale sociale (ERS)**;
- l'art. 8 del DPR n. 160 del 2010 (SUAP) consente di realizzare **nuovi insediamenti produttivi**, laddove lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi nel territorio urbanizzato o individui aree insufficienti;
- l'art. 53 della L.R. n. 24, consente **lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate**;
- l'art. 4, comma 7, lettera b), della L.R. n. 24 consente di realizzare tutti gli interventi **nel territorio rurale** ammessi dalla pianificazione vigente con intervento diretto, tra cui gli interventi funzionali all'attività delle aziende agricole, gli interventi di qualificazione edilizia dell'edificato sparso o discontinuo e delle relative aree di pertinenza e di completamento e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che abbia perduto i requisiti di ruralità.

Inoltre, si ricorda che per tutte le **opere pubbliche e gli insediamenti produttivi soggetti a VIA** le medesime opportunità localizzative in variante sono ammesse dall'art. 21 della L.R. n. 4 del 2018.

4. Quanto al terzo quesito, si evidenzia che i **procedimenti unici**, di cui all'art. 53, e gli **accordi di programma in variante**, di cui all'art. 60, costituiscono procedimenti speciali che comportano, tra

l'altro<sup>3</sup>, l'effetto di localizzazione dei progetti approvati, in variante alla pianificazione urbanistica vigente.

In questi, come in tutti i procedimenti localizzativi fondati sulla valutazione di un progetto (definitivo o esecutivo) di un'opera o intervento, la conclusione favorevole del procedimento approvativo comporta la conformazione della pianificazione urbanistica vigente al progetto approvato.

In ragione dell'interesse pubblico che la legge riconosce alla realizzazione delle opere o interventi che ne sono oggetto, questi procedimenti speciali costituiscono dunque una eccezione alle ordinarie modalità di programmazione territoriale e urbanistica delle trasformazioni del suolo.

Non vi sono dubbi, pertanto, sul fatto che questi procedimenti speciali possono continuare ad essere approvati in variante ai piani urbanistici formati con la legislazione previgente, anche dopo la scadenza della prima fase del periodo transitorio, in quanto gli stessi seguono un proprio iter approvativo autonomo rispetto a quello previsto per i piani e le relative varianti e producono comunque l'effetto di variante alle previsioni urbanistiche vigenti indipendentemente da ogni considerazione della legge regionale che ne ha previsto l'approvazione (L.R. n. 47/1978, L.R. n. 20/2000 o L.R. 24/2017).

Ciò naturalmente **nella piena osservanza dei casi in cui la legge ammette il ricorso a tali procedimenti** e con la precisazione che, qualora questi strumenti comportino la localizzazione di opere o interventi di fuori del territorio urbanizzato esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 24 del 2017, trovano applicazione **i limiti e le condizioni al consumo di suolo ammissibile** di cui all'articolo 6 della medesima legge urbanistica regionale.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmata digitalmente*

GS

---

<sup>3</sup> Si evidenzia che il procedimento unico è diretto anche ad acquisire ogni atto di assenso richiesto per la loro realizzazione; mentre l'accordo di programma definisce innanzitutto gli impegni assunti dai partecipanti ai fini della realizzazione di risultato di comune interesse consistente nella realizzazione di un'opera, intervento o programma di interventi.