

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2024/7958

DEL 05 GENNAIO 2024

Spett.le XXX

e p.c. Comune di XXX

OGGETTO: Parere in merito ai requisiti di ammissibilità di varianti a PUA che fossero state approvate e convenzionate nell'arco temporale che va dal 1° gennaio 2022 al 1° gennaio 2024.

1. Con nota del XXX, viene richiesto il parere di questa Struttura regionale, in merito alla possibilità di avviare l'iter di approvazione di una **variante a un PUA di iniziativa pubblica**, per sopraggiunte esigenze del soggetto attuatore.

Anche sulla base delle integrazioni fornite nei giorni successivi, mediante colloquio telefonico ed e-mail, risulta: che il PUA costituisce il XXX stralcio dell'XXX, che per effetto della variante "*lo sviluppo della lottizzazione verrebbe modificato per realizzare un unico lotto [in luogo dei XXX attualmente previsti] con la conseguente modifica della viabilità interna*" e che, pur non prevedendosi nuove funzioni rispetto a quelle ammesse dalla disciplina del PUA vigente, questa modifica morfologica sarebbe diretta alla realizzazione di un unico insediamento logistico in luogo della pluralità di attività precedentemente ipotizzate nei diversi lotti in cui si articolava l'insediamento.

Si domanda in particolare se:

- 1) la variante sommariamente descritta nella richiesta di parere (peraltro priva di indicazioni sul dimensionamento) possa essere considerata "*compatibile con la definizione di variante non significativa al piano vigente*" e pertanto se il suo avvio sia ammissibile nel corso della seconda fase del periodo transitorio della L.R. n. 24 del 2017 (dal 1° gennaio 2022 al 1° gennaio 2024);
- 2) le varianti non significative ai piani urbanistici attuativi vigenti possano essere avviate anche dopo la scadenza della seconda fase del periodo transitorio (dopo il 1° gennaio 2024).

1. Il quesito fa riferimento al parere di questa Struttura prot. n. 1190211 del 29 dicembre 2021, con il quale si è sostenuto che, in via di eccezione, fosse possibile avviare, anche dopo il 1° gennaio 2022 (cioè dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24 del 2017), l'iter approvativo di varianti a PUA vigenti, laddove le modifiche ai contenuti del piano attuativo *“non [avessero] inci[so] sui parametri urbanistici ed edilizi che caratterizza[va]no le trasformazioni ammissibili”*, disciplinate dal medesimo piano attuativo.

In tale parere si esprimeva in particolare l'opinione:

- che *“in assenza di una esplicita disciplina sul punto - ... 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”*;
- che *“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.*
- 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;***
- che ... *“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.”

Nel citato parere, dunque, si evidenziava che le varianti ai PUA considerate ammissibili, in una fase transitoria nella quale era ormai preclusa ogni nuova attività pianificatoria in espansione, erano quelle che **non comportassero esercizio della funzione pianificatoria**, anche solo per il fatto che interessassero **il “dimensionamento”** (indici, parametri dimensionali e volumetrici, altezze massime, ecc.), **il numero e le caratteristiche delle “infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti”** e **le “destinazioni funzionali” considerate ammissibili o, più in concreto, le destinazioni d’uso espressamente previste dal Piano attuativo.**

In altre parole, la variante non era ammissibile in tutti i casi in cui la stessa interessasse, modificandoli, **“ambiti di discrezionalità pianificatoria”** regolati dal precedente piano attuativo, richiedendo, di conseguenza, una nuova valutazione di sostenibilità territoriale e ambientale degli effetti che derivassero dalle nuove scelte di piano sull’assetto del territorio, sull’ambiente, sul traffico indotto, sulle dotazioni e infrastrutture territoriali e ambientali, ecc.. A conferma di ciò, il medesimo parere richiamava, come sicuro riferimento per individuare i casi di modifiche ammissibili, l’elenco delle varianti ai piani, di esigua rilevanza, che non sono soggette a Valsat, non comportando significativi effetti di ordine ambientale e territoriale, elencati tassativamente dall’art. 19, comma 6, della L.R. n. 24/2017.

2. Nell’esaminare il **primo quesito posto**, si premette che, anche qualora la variante al PUA in esame fosse stata da considerare **non significativa**, sarebbe stata ammissibile solo al verificarsi delle seguenti condizioni:

- 1) che **entro il termine perentorio del 1° gennaio 2024 la variante fosse stata approvata e la convenzione urbanistica, accessiva al medesimo PUA variato, fosse stata sottoscritta;**
- 2) e che nella medesima convenzione fossero stati previsti **termini perentori per l’immediato avvio dell’attuazione degli interventi** richiesti per l’esecuzione **dell’intero strumento**, a norma dell’art. 4, comma 7, della L.R. n. 24 del 2017.

Tale premessa porta anche a rispondere negativamente al **secondo quesito posto**: il termine finale del 1° gennaio 2024 per il convenzionamento degli strumenti attuativi avviati nel periodo transitorio si applicava anche alle varianti ai PUA che, non presentando

significativi ambiti di discrezionalità, fossero ammissibili pur dopo la scadenza del primo periodo transitorio (1° gennaio 2022)¹.

3. Con riferimento alla questione del carattere essenziale o meno della variante in esame, si dubita che la modifica ipotizzata potesse essere qualificata come non sostanziale. Infatti, pur non aggiungendo usi ulteriori rispetto a quelli già ammessi dal piano, la trasformazione di sette lotti produttivi in un unico lotto avente un'unica funzione impattante quale quella logistica, costituiva una **significativa trasformazione funzionale all'interno del PUA** che comportava effetti significativi sull'ambiente, sul traffico indotto, sulle dotazioni e infrastrutture territoriali e ambientali, ecc. e richiedeva, di conseguenza, la conseguente necessità di una nuova valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di tali effetti.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

GS-MD

¹ Nel citato parere del 29.12.2021 si osserva 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”.