



di Coordinamento Tecnico Regionale, approvato con DGR n. 1956 del 22 novembre 2021, pagina 9 e nota 2 <sup>1</sup>.

Com'è ben noto, la L.R. n. 24 del 2017 ha previsto una fase transitoria, durante la quale – limitandosi agli aspetti che qui interessano – parallelamente alla predisposizione e approvazione del PUG, era possibile avviare l'iter amministrativo per l'approvazione di piani urbanistici attuativi degli strumenti urbanistici generali vigenti (PRG ovvero PSC-POC-RUE), approvati secondo la disciplina previgente (L.R. n. 47/1978 e L.R. n. 20/2000).

L'art. 4 della L.R. n. 24 del 2017, prevede in particolare, ai **commi da 1 a 3**, una procedura speciale che consentiva la presentazione entro il 1° gennaio 2022 di Accordi Operativi “per dare immediata

---

<sup>1</sup> Si riportano i passaggi rilevanti - ai nostri fini - del citato Atto di coordinamento tecnico:

*<<Premessa: articolazione del periodo transitorio della L.R. n. 24/2017 in due fasi*

*Gli articoli 3 e 4 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, recante “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, come modificata e integrata (di seguito “legge urbanistica regionale” o “L.R. n. 24/2017”) disciplinano un periodo transitorio che si articola in due fasi riferite ai distinti momenti di elaborazione e di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).*

*La durata del periodo transitorio è delimitata da termini perentori che (dopo le modifiche apportate dalla L.R. 31 luglio 2020, n. 3, che ha previsto la proroga di un anno del periodo transitorio) si possono così sintetizzare:*

*- la prima fase ha la durata di quattro anni, e dunque si conclude il 1° gennaio 2022. Entro tale data, infatti, è previsto il formale avvio dell'iter approvativo del PUG ai sensi dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;*

*- la seconda fase, della durata di due anni, si conclude il 1° gennaio 2024. Entro tale data il PUG deve essere approvato.*

*Nel corso del periodo transitorio e con l'osservanza dei termini perentori che delimitano la durata delle due fasi appena indicate, i Comuni possono provvedere, nelle more dell'approvazione del PUG, alla gestione e attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, approvati in conformità alla legislazione previgente, nei limiti di quanto specificato dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24/2017 e nel rispetto della legge e della pianificazione territoriale vigente.>> (pag. 6 e 7 DGR n. 1956/2021)*

...

*<<Come appare evidente dalla lettura dei paragrafi precedenti, è evidente l'obiettivo della L.R. n. 24/2017 di stabilire un periodo transitorio (composto da due fasi aventi durata perentoria), nel corso del quale assicurare il passaggio alla nuova pianificazione urbanistica, fondata sul riuso e sulla rigenerazione urbana e sul consumo di suolo a saldo zero, richiedendosi ai Comuni:*

*- nella prima fase del periodo transitorio, di procedere parallelamente alla predisposizione e avvio dell'iter approvativo del PUG e alla selezione e attuazione di parti della precedente pianificazione generale, anche attraverso le eventuali varianti specifiche risultate necessarie;*

*- nella seconda fase del periodo transitorio, di procedere, parallelamente all'approvazione del PUG (2), al completamento dell'iter approvativo di dette varianti agli strumenti di pianificazione formati con la legislazione previgente; all'approvazione e al convenzionamento dei piani attuativi.*

*(2) Si ricorda che l'art. 4, comma 6, stabilisce che i PUG adottati e approvati debbano fare salvi i piani attuativi che siano stati adottati (o presentati, nel caso di piani di iniziativa privata) in conformità alla disciplina transitoria descritta nel presente atto. >> (pag. 9 DGR n. 1956/2021)*

attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC”; al **comma 4**, lettere b) e c), il medesimo art. 4 consentiva di avviare nel corso di detto periodo transitorio l’iter approvativo, rispettivamente, di piani particolareggiati, anche in variante, attuativi del PRG vigente e di PUA, anche in variante, attuativi del POC vigente.

Ebbene, il comma 5 dell’art. 4 stabilisce che *“l’approvazione degli atti di cui ai commi 1,2, 3 e 4 del presente articolo, e la stipula della relativa convenzione urbanistica in caso di piani attuativi [come certamente sono quelli appena citati] devono avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge”*, cioè entro il 1° gennaio 2024.

**Si prevede dunque un orizzonte temporale certo di due anni (dal 1° gennaio 2022 al 1° gennaio 2024) entro il quale questi piani attuativi possono essere approvati e convenzionati** (e, conseguentemente, portati ad esecuzione). Trascorso tale termine perentorio (cioè dopo il 1° gennaio 2024) detta approvazione del piano attuativo e la stipula della relativa convenzione saranno preclusi<sup>2</sup>.

**La norma fin qui riportata NON prevede affatto la necessità - ipotizzata nella richiesta di parere - che detta approvazione e convenzionamento avvengano comunque prima dell’approvazione del PUG.** Si osserva, a tal riguardo, che una condizione così rilevante avrebbe dovuto essere prevista espressamente, vista la sua rilevanza e considerata la funzione che avrebbe assunto, fortemente limitativa della portata della disposizione transitoria appena ricordata<sup>3</sup>.

Si ricorda poi che le disposizioni transitorie sono, per principio generale dell’ordinamento, di stretta interpretazione, dovendo trovare applicazione esattamente nei termini e condizioni da loro previste.

---

<sup>2</sup> Per completezza, si ricorda - anche se non è oggetto del presente quesito - che il secondo periodo del comma 5 stabilisce anche che i piani attuativi il cui iter sia stato avviato prima dell’entrata in vigore della medesima legge regionale possano essere approvati e convenzionati entro *“il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della ... legge”* cioè entro il 1° gennaio 2023.

<sup>3</sup> Sia consentito osservare, a margine, che tale limite avrebbe contraddetto la funzione stessa della norma transitoria in esame che - secondo i principi generali - è proprio diretta ad evitare un immediato impatto dell’entrata in vigore della nuova disciplina del piano urbanistico sui procedimenti in corso, consentendo che questi ultimi completino il loro iter amministrativo e siano attuati secondo la disciplina previgente. Le norme transitorie sono infatti previste proprio per evitare l’evidente contenzioso che deriverebbe dall’immediata applicazione delle nuove previsioni su processi amministrativi avviati da diverso tempo e sulla cui conclusione secondo la previgente disciplina gli interessati fanno pieno affidamento. Si evidenzia anzi che detta immediata operatività del nuovo piano avrebbe paradossalmente l’effetto di ritardare e comunque complicare l’iter approvativo del nuovo strumento di pianificazione.

Inoltre, gli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24/2017 risulterebbero palesemente irragionevoli, ove pur prevedendo, da una parte, che nel corso del periodo transitorio il Comune **debba** predisporre e approvare il PUG ma anche **possa**, parallelamente, attivare taluni strumenti attuativi della precedente pianificazione; dall’altra, - come pare ipotizzare la richiesta di parere - potessero oggettivamente in conflitto le due attività, imponendo che la conclusione e l’efficacia dei secondi (piani attuativi) debba avvenire prima della conclusione dell’iter approvativo del primo (PUG).

In ogni caso, allo scopo di fugare ogni dubbio, il legislatore ha previsto al comma 6 dell'art. 4 che *"i PUG adottati **e approvati** ai sensi dell'art. 3 **fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi ... disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo"***.

La norma non ha bisogno di alcun intervento interpretativo. A chiare lettere fa salvi i piani attuativi, in qualunque fase del procedimento approvativo si trovino, rispetto a ogni possibile contestazione derivante dai contenuti pianificatori del PUG adottato e approvato.

**Tale speciale forma di tutela opera, dice infatti la legge, per i piani attuativi di cui ai commi da 1 a 5 dell'art. 4, cioè per i piani che siano stati attivati nel corso del periodo transitorio, in attuazione dei commi da 1 a 4 (sopra richiamati), e purché siano approvati e convenzionati entro i termini di cui al comma 5<sup>4</sup>.**

Essa, dunque, sottrae detti piani attuativi sia all'applicazione del meccanismo della salvaguardia del PUG adottato (o assunto dal Consiglio) sia alla valutazione di decadenza, improcedibilità, ecc per contrasto con i contenuti del nuovo piano urbanistico generale entrato in vigore.

3. In sintesi, per espressa previsione della L.R. n. 24 del 2017 (art. 4, commi 5 e 6) **i piani attuativi il cui iter approvativo sia stato avviato nel corso del periodo transitorio possono essere approvati e convenzionati anche successivamente all'approvazione del PUG**, purché ciò avvenga entro il 1° gennaio 2024. Ove sia rispettata questa condizione, i medesimi piani producono pienamente i loro effetti (di abilitazione alla realizzazione degli interventi ivi disciplinati), indipendentemente da ogni valutazione sul possibile contrasto con le previsioni del PUG.

Considerato che il nuovo piano urbanistico è chiamato ad assumere contenuti molto differenti da quelli ammessi dalla legislazione precedente (si pensi solo al divieto di nuove previsioni residenziali in espansione), è quantomai opportuno che le NTA del PUG stabiliscano apposite disposizioni transitorie volte a salvaguardare espressamente l'attuazione dei piani attuativi fin qui considerati.

Cordiali saluti

Dott Giovanni Santangelo

*firmato digitalmente*

GS

---

<sup>4</sup> Sempre a fini di completezza, si ricorda che detta disposizione opera anche per i piani attuativi il cui iter approvativo era in corso alla data di entrata in vigore della legge: si veda la precedente nota n. 2.