

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO
REG PG/2020/154019
DEL 21/2/2020

AI XXXX

Oggetto: Parere in merito alla tempistica nell'attuazione degli interventi durante il periodo transitorio della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017).

1. Con riferimento alla richiesta di parere di pari oggetto, si forniscono chiarimenti sulla tempistica che deve essere osservata nell'attuazione degli interventi durante il periodo transitorio della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017). In particolare, in caso di PUA - attuativo del POC - il cui procedimento di approvazione sia stato avviato prima dell'entrata in vigore della legge stessa, si domanda:

- se i termini perentori per richiedere i titoli edilizi di cui all'art. 4, comma 5 siano previsti per le sole opere pubbliche (urbanizzazione primaria e secondaria e altri impegni pubblici) oppure anche per gli edifici privati sulle aree fondiarie;
- come vada inteso l'obbligo di "immediato avvio" posto che le convenzioni urbanistiche di norma hanno durata decennale.

Innanzitutto, si osserva che la *ratio* ispiratrice della nuova disciplina urbanistica è quella di **conferire durante la fase attuativa diritti edificatori soltanto in relazione a interventi che saranno prontamente attuati, evitando così il permanere di mere potenzialità edificatorie, alla data di piena operatività della nuova legge urbanistica del 1° gennaio 2023, bensì di progetti urbani in corso di effettiva attuazione.**

Pertanto, le convenzioni urbanistiche degli strumenti attuativi - ivi comprese quelle integrate negli Accordi Operativi approvati in via transitoria - devono prevedere termini perentori per la richiesta di tutti i titoli edilizi, allo scopo di assicurare l'avvio dell'attuazione degli interventi **entro termini ragionevoli**: tanto per le opere di urbanizzazione quanto per le costruzioni private, la definizione di detti termini deve essere

stabilita dalle parti in relazione al cronoprogramma presentato dai privati e alla complessità e rilevanza degli interventi (e, conseguentemente, tenendo conto della tempistica occorrente per l'approntamento dei cantieri, per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.).

In proposito la Circolare assessorile recante *Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)* del 14 marzo 2018 precisa che *“le convenzioni urbanistiche dovranno prevedere l'avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e per quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare”*.

Dalle considerazioni appena esposte segue che per la presentazione dei titoli edilizi non appare pertinente fare generico riferimento ai termini massimi di validità della convenzione urbanistica, desumibili dall'art. 28, comma quinto, n. 3, della legge urbanistica n. 1150 del 1942. La nuova legge regionale richiede infatti, sia a regime che nella fase transitoria, un vero e proprio cambio di paradigma rispetto alla prassi comunemente seguita dai Comuni ⁽¹⁾, stabilendo che la definizione dei termini perentori per la “presentazione” dei titoli edilizi (e non solo per la ultimazione dei lavori) debba essere frutto della quantificazione di quanto tempo occorra **nel caso concreto, e secondo criteri di ragionevolezza**, per l'effettivo avvio dei lavori che lo strumento attuativo disciplina.

In conclusione, anche durante il periodo transitorio è necessario osservare il principio di immediatezza di cui all'art. 4, comma 5, della legge n. 24 (e che caratterizza i nuovi strumenti attuativi, Accordi operativi e i PAIP), stabilendo che lo strumento attuativo negoziale può essere approvato solo laddove l'operatore privato abbia dimostrato la **concreta fattibilità economico finanziaria degli interventi e la propria determinazione all'avvio della trasformazione urbanistica entro i tempi certi e con le precise modalità di attuazione concordati con l'Amministrazione comunale**.

Cordiali saluti.

F.to Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente

MD-GS

¹ Si evidenzia tuttavia che anche la citata disposizione della legge fondativa della disciplina urbanistica, **non** stabilisce genericamente il termine massimo di 10 anni di validità della convenzione (e, conseguentemente per l'esecuzione dei lavori ivi previsti), bensì prevede che **la convenzione urbanistica debba fissare il termine per la conclusione delle opere, prescrivendo che tale termine non può comunque essere “superiore ai dieci anni”, con ciò riconoscendo che l'amministrazione comunale possa stabilire termini di minor durata.**