



Roma, li .....

Comune di Patrica (FR)

**Oggetto:** Comune di Patrica (FR). Riscontro quesito concernente intervento edilizio in presenza di PDF.

Riguardo al quesito in oggetto specificato, si osserva quanto segue.

Quanto al primo profilo, va rilevato che questo Assessorato aveva già rappresentato (tramite nota - circolare esplicativa dell'art. 65 della L.R. 22.12.1999 n. 38, immediatamente successiva all'entrata in vigore della surrichiamata legge regionale, inviata a tutti i comuni della Regione) come le disposizioni di cui al citato articolo 65 debbano essere lette in stretta connessione, al fine di consentire una loro corretta ed univoca interpretazione che colga la ratio ad essi sottesa.

Più in particolare, il primo comma della norma dispone che i comuni sono obbligati ad adottare i Piani Urbanistici comunali generali di cui al Titolo III, capo I della L.R. n. 38/99, entro tre anni dalla data di entrata in vigore della legge medesima se capoluogo di provincia o se aventi popolazione superiore ai 50.000 abitanti ed entro cinque anni negli altri casi.

Il successivo comma 2 stabilisce, poi, che nei Comuni ancora sprovvisti di strumento urbanistico ovvero dotati di solo Programma di fabbricazione sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31, comma 1 lett. a), b), c), d) della L. 457/78 all'interno del perimetro del centro urbano definito ai sensi dell'art. 41 - quinquies della l. 1150/42.

La predetta circolare, peraltro, puntualizzava come ciò non stia a significare che, "a partire dall'entrata in vigore della L.R. n. 38/99, nei Comuni dotati di solo Programma di fabbricazione, sono consentiti esclusivamente gli interventi ricompresi nel succitato art. 31 della L. 457/38 (con ciò di fatto congelando "in toto" l'attività edilizia ed urbanistica)".

"In realtà, le disposizioni in argomento disciplinano, da un lato ed in linea generale, l'obbligo di Comuni all'adozione dei PUGC entro il periodo di cui sopra, e dall'altro riaffermano il principio sia dell'obbligatorietà della pianificazione urbanistica sia quello, già da tempo



contenuto nella legislazione regionale, del necessario superamento dell'istituto del PdF, notoriamente inadatto a gestire la complessità delle trasformazioni urbane.

Si è così statuito l'obbligo dei Comuni di adottare entro tre (o cinque) anni i nuovi strumenti urbanistici generali previsti dalla L.R. 38/99, consentendo peraltro a quei Comuni, a tutt'oggi dotati di solo PdF, di operare solo ed esclusivamente nei ristretti limiti stabiliti dal richiamato art. 31 della L. 457/78, qualora - decorso inutilmente il periodo transitorio di tre (o cinque) anni - gli stessi non abbiano ancora provveduto ad adottare i nuovi piani urbanistici (previsti dalla L.R. n. 38/99).

Le disposizioni di cui trattasi vanno pertanto correttamente interpretate nel senso che, nelle more e nei limiti di tale periodo di regime transitorio, rimangono al momento in vigore le norme contenute nei PdF vigenti".

Fermo quanto sopra, si deve rilevare, peraltro, che il periodo di "moratoria" – entro il quale, si ripete, i comuni dotati di solo Programma di fabbricazione si sarebbero avrebbero dovuto adottare i Piani Urbanistici comunali generali di cui al Titolo III, capo I della L.R. n. 38/99, pena, allo scadere di tale periodo, la sostanziale inedificabilità del territorio comunale – non può oggi essere confinato nei termini perentori dei tre (o cinque) anni previsti dal Legislatore del 1999.

In effetti, tali termini erano strettamente correlati alla previsione dell'immediata operatività delle disposizioni cui al Titolo III, capo I della L.R. n. 38/99, concernenti i "nuovi" piani urbanistici comunali, o che le stesse avrebbero acquisito operatività, quanto al più, al decorrere di un breve periodo di transizione, nel quale continuavano ad applicarsi le leggi urbanistiche previgenti.

Il precedente testo dell'art. 66, comma 1, della L.R. n. 38/99 statuiva, infatti, che "[...] *ai piani regolatori generali e loro varianti [...] adottati dai comuni entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, ovvero entro diciotto mesi per i comuni con popolazione superiore ai cinquantamila abitanti, continuano ad applicarsi le leggi urbanistiche previgenti*". La medesima norma si premurava peraltro di fare in ogni caso salva la facoltà dei comuni di "adottare gli strumenti urbanistici con i contenuti e secondo le modalità previsti dalla L.R. n. 38/99 per i medesimi.

Diversamente, il nuovo testo - così come novellato a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 3 della L.R. n. 28 del 04-09-2000, successivamente modificato dall'articolo 286 della L.R. n. 10 del 10-05-2001 e dall'articolo 88 della L.R. n. 24 del 06-09-2001 e da ultimo sostituito dall'articolo 4 della L.R. n. 44 del 31-12-2002 - dispone ora che "*ai piani regolatori generali e loro varianti [...] adottati dai comuni fino alla data di pubblicazione del PTPG ai sensi dell'articolo 21, comma 12, continuano ad applicarsi le leggi urbanistiche previgenti*".

In altre parole, la norma ora citata rinvia ad un *dies incertus quando* (pubblicazione dei Piani Territoriali Provinciali Generali) il momento in cui i comuni possono adottare i piani urbanistici con i contenuti e le modalità di cui alla L.R. n. 38/99: con l'implicita conseguenza che il periodo di tre ovvero cinque anni – entro il quale i comuni sono obbligati a dotarsi di tali piani urbanistici – decorre non più dall'entrata in vigore della L.R. n. 38/99, bensì dal momento della pubblicazione dei PTPG.



Consegue ancora che in quei comuni dotati di solo Programma di fabbricazione – come nella fattispecie per cui è quesito – permane in vigore la disciplina contenuta in tale Programma sino a che, nell'arco massimo di tre o cinque anni dalla pubblicazione del PTPG, non abbiano provveduto a dotarsi dei nuovi strumenti urbanistici previsti dal Titolo III, capo I della L.R. n. 38/99; decorso infruttuosamente tale periodo, “sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31, comma 1 lett. a), b), c), d) della L. 457/78 all'interno del perimetro del centro urbano definito ai sensi dell'art. 41 - quinquies della L. 1150/42” (art. 65, secondo comma).

\*\*\*\*

In relazione ai successivi profili del quesito, basti qui osservare che in realtà il piano planivolumetrico non ha il valore di strumento urbanistico attuativo - assimilabile al piano particolareggiato, alla lottizzazione convenzionata o quant'altro - ma altro non è che un progetto di larga massima con il quale viene proposta la sistemazione complessiva di un'area destinata all'insediamento di una pluralità di fabbricati, ovvero di un solo fabbricato e di specifiche infrastrutture allo stesso collegate, onde provocare un preventivo assenso degli organi tecnici comunali e se del caso dell'Autorità che dovrà rilasciare i permessi di costruire sicché un tale progetto di massima non può assumere il valore di disciplina urbanistica particolareggiata propria dei piani attuativi.

Ne discende, con ogni evidenza, che l'eventuale convenzione accedente al piano planivolumetrico non appare sovrapponibile alla convenzione disciplinata dall'art. 28 della L. 1150/42, pur ripetendone necessariamente in qualche misura i contenuti, bensì si configura quale atto d'obbligo del privato nei confronti dell'amministrazione regolante gli impegni che quest'ultimo si assume a ragione del prospettato intervento edilizio (concretato da un piano planivolumetrico) e del rilascio del relativo permesso di costruire.

**Il Direttore**  
**(Arch. Paolo Ravaldini)**