

CODEX

collana diretta da PAOLO LORO

urbanistica, edilizia

CDX20

# IL CODICE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

giugno 2015

guida normativa e  
raccolta giurisprudenziale

**EXEO** edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-131-7

RACCOLTE, LINEA CODICISTICA

professionisti

pubblica amministrazione

## NORME NAZIONALI

### **Legge 17 agosto 1942, n. 1150. Legge urbanistica.**

(G.U. 16 ottobre 1942, n. 244).

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 26/6/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DAL D.L. 12 SETTEMBRE 2014, N. 133, CONVERTITO DALLA L. 11 NOVEMBRE 2014, N. 164

#### TITOLO I

Ordinamento statale dei servizi urbanistici

Art. 1. Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi.

L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio del Regno sono disciplinati dalla presente legge.

Il Ministero dei lavori pubblici vigila sull'attività urbanistica anche allo scopo di assicurare, nel rinnovamento ed ampliamento edilizio delle città, il rispetto dei caratteri tradizionali, di favorire il disurbanamento e di frenare la tendenza all'urbanesimo.

Art. 2. Competenza consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il Consiglio superiore dei lavori pubblici è l'organo di consulenza tecnica del Ministero dei lavori pubblici per i progetti e le questioni di interesse urbanistico.

Art. 3. Istituzione delle Sezioni urbanistiche compartimentali.

Nelle sedi degli Ispettorati compartimentali del Genio civile e degli Uffici decentrati del Ministero dei lavori pubblici sono istituite Sezioni urbanistiche rette da funzionari del ruolo architetti, ingegneri, urbanistici del Genio civile.

Le Sezioni urbanistiche compartimentali promuovono, vigilano e coordinano l'attività urbanistica nella rispettiva circoscrizione.

#### TITOLO II

Disciplina urbanistica

##### Capo I

Modi di attuazione.

Art. 4. Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva.

La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

##### Capo II

Piani territoriali di coordinamento.

Art. 5. Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento.

Allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, il Ministero dei lavori pubblici ha facoltà di provvedere, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, alla compilazione di piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano.

Nella formazione dei detti piani devono stabilirsi le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:

- a) alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge;
- b) alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare natura ed importanza;
- c) alla rete delle principali linee di comunicazioni stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti e in programma.

I piani, elaborati d'intesa con le altre Amministrazioni interessate e previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono approvati per decreto Reale su proposta del Ministro per i lavori pubblici, di concerto col Ministro per le comunicazioni, quando interessino impianti ferroviari, e col Ministro per le corporazioni, ai fini della sistemazione delle zone industriali nel territorio nazionale.

Il decreto di approvazione viene pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Regno, ed allo scopo di dare ordine e disciplina anche all'attività privata, un esemplare del piano approvato deve essere depositato, a libera visione del pubblico, presso ogni Comune il cui territorio sia compreso, in tutto o in parte, nell'ambito del piano medesimo.

Art. 6. Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento.

Il piano territoriale di coordinamento ha vigore a tempo indeterminato e può essere variato con decreto Reale previa la osservanza della procedura che sarà stabilita dal regolamento di esecuzione della presente legge.

I Comuni, il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito di un piano territoriale di coordinamento, sono tenuti ad uniformare a questo il rispettivo piano regolatore comunale.

### Capo III

#### Piani regolatori comunali

##### Sezione I

#### Piani regolatori generali

Art. 7. [1]

Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

Esso deve indicare essenzialmente:

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;

6) le norme per l'attuazione del piano.

[1] La Corte costituzionale, con sentenza 12 maggio 1999, n. 179, ha dichiarato l'illegittimità del combinato disposto degli artt. 7, nn. 2, 3 e 4, e 40 della presente legge.

Art. 8. Formazione del piano regolatore generale.

I Comuni hanno la facoltà di formare il piano regolatore generale del proprio territorio. La deliberazione con la quale il Consiglio comunale decide di procedere alla formazione del piano non è soggetta a speciale approvazione e diviene esecutiva in conformità dell'art. 3 della L. 9 giugno 1947, n. 530; la spesa conseguente è obbligatoria.

La formazione del piano è obbligatoria per tutti i Comuni compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per le finanze, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il primo elenco sarà approvato non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

I Comuni compresi negli elenchi di cui al secondo comma devono procedere alla nomina dei progettisti per la formazione del piano regolatore generale entro tre mesi dalla data del decreto ministeriale con cui è stato approvato il rispettivo elenco, nonché alla deliberazione di adozione del piano stesso entro i successivi dodici mesi ed alla presentazione al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione entro due anni dalla data del sopracitato decreto ministeriale.

Trascorso ciascuno dei termini sopra indicati il prefetto, salvo il caso di proroga non superiore ad un anno concessa dal Ministro per i lavori pubblici su richiesta motivata del Comune, convoca il Consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

Decorso quest'ultimo termine il prefetto, d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche, nomina un commissario per la designazione dei progettisti, ovvero per l'adozione del piano regolatore generale o per gli ulteriori adempimenti necessari per la presentazione del piano stesso al Ministero dei lavori pubblici.

Nel caso in cui il piano venga restituito per modifiche, integrazioni o rielaborazioni al Comune, quest'ultimo provvede ad adottare le proprie determinazioni nel termine di 180 giorni dalla restituzione. Trascorso tale termine si applicano le disposizioni dei commi precedenti.

Nel caso di compilazione o di rielaborazione d'ufficio del piano, il prefetto promuove d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche l'iscrizione d'ufficio della relativa spesa nel bilancio comunale.

Il piano regolatore generale è approvato entro un anno dal suo inoltro al Ministero dei lavori pubblici.

Art. 9. Pubblicazione del progetto di piano generale. Osservazioni.

Il progetto di piano regolatore generale del Comune deve essere depositato nella Segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prendere visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazioni le Associazioni sindacali e gli altri Enti pubblici ed istituzioni interessate.

Art. 10. Approvazione del piano regolatore.

Il piano regolatore generale è approvato con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Con lo stesso decreto di approvazione possono essere apportate al piano, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici e sentito il Comune, le modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale, nonché quelle che siano riconosciute indispensabili per assicurare:

- a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'articolo 6, secondo comma;
- b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato;
- c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;
- d) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della presente legge.

Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentito il Ministro per la pubblica istruzione, che può anche dettare prescrizioni particolari per singoli immobili di interesse storico-artistico.

Le proposte di modifica, di cui al secondo comma, ad eccezione di quelle riguardanti le osservazioni presentate al piano, sono comunicate al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni.

Nelle more di approvazione del piano, le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

Il decreto di approvazione del piano è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Regno. Il deposito del piano approvato, presso il Comune, a libera visione del pubblico, è fatto nei modi e termini stabiliti dal regolamento.

Nessuna proposta di variante al piano approvato può aver corso se non sia intervenuta la preventiva autorizzazione del Ministro per i lavori pubblici che potrà concederla, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, in vista di sopravvenute ragioni che determinino la totale o parziale inattualità del piano medesimo o la convenienza di migliorarlo.

Non sono soggette alla preventiva autorizzazione le varianti, anche generali, intese ad adeguare il piano approvato ai limiti e rapporti fissati con i decreti previsti dall'ultimo comma dell'articolo 41-quinquies e dall'articolo 41-septies della presente legge nonché le modifiche alle norme di attuazione e le varianti parziali che non incidano sui criteri informativi del piano stesso.

La variazione del piano è approvata con la stessa procedura stabilita per l'approvazione del piano originario.

#### Art. 11. Durata ed effetti del piano generale.

Il piano regolatore generale del Comune ha vigore a tempo indeterminato.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano.

#### Art. 12. Piani regolatori generali intercomunali.

Quando per le caratteristiche di sviluppo degli aggregati edilizi di due o più Comuni contermini si riconosca opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico dei Comuni stessi, il Ministro per i lavori pubblici può, a richiesta di una delle Amministrazioni

interessate o di propria iniziativa, disporre la formazione di un piano regolatore intercomunale.

In tal caso il Ministro, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, determina:

- a) l'estensione del piano intercomunale da formare;
- b) quale dei Comuni interessati debba provvedere alla redazione del piano stesso e come debba essere ripartita la relativa spesa.

Il piano intercomunale deve, a cura del Comune incaricato di redigerlo, essere pubblicato nei modi e per gli effetti di cui all'art. 9 in tutti i Comuni compresi nel territorio da esso considerato.

Deve inoltre essere comunicato ai podestà degli stessi Comuni perché deliberino circa la sua adozione.

Compiuta l'ulteriore istruttoria a norma del regolamento di esecuzione della presente legge, il piano intercomunale è approvato negli stessi modi stabiliti dall'art. 10 per l'approvazione del piano generale comunale.

## Sezione II

Piani regolatori particolareggiati.

### Art. 13. Contenuto dei piani particolareggiati. [2]

Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;

gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;

gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;

gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo articolo 30.

[2] Articolo abrogato, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione, dall'art. 58 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, con effetto a decorrere dalla data indicata nell'art. 59 dello stesso D.P.R. 327/2001.

### Art. 14. Compilazione dei piani particolareggiati. [3]

I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e debbono essere adottati dal podestà con apposita deliberazione.

È però in facoltà del prefetto di prefiggere un termine per la compilazione dei piani particolareggiati riguardanti determinate zone.

Contro il decreto del prefetto il podestà può ricorrere, entro 30 giorni, al Ministro per i lavori pubblici.

[3] Articolo abrogato, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione, dall'art. 58 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, con effetto a decorrere dalla data indicata nell'art. 59 dello stesso D.P.R. 327/2001.

### Art. 15. Pubblicazione dei piani particolareggiati. Opposizioni. [4]

relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.

15. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 13.

16. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 12 e 13, avvengono mediante procedure di esproprio. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

## EMILIA ROMAGNA

### **Legge Regionale 5 luglio 1999, n. 14. Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114. - Articoli 4, 5 e 6**

(B.U. 10 luglio 1999, n. 86)

TESTO VIGENTE AL 26/6/2015

Art. 4 Criteri regionali di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti al settore commerciale.

1. I criteri regionali di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti al settore commerciale contengono:

- a) le definizioni delle tipologie che costituiscono specificazione dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114 del 1998, eventualmente suddivise per le categorie merceologiche di cui al comma 1 dell'art. 5 di detto decreto e per tipologie dimensionali;
- b) l'articolazione degli indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali riferite ai diversi ambiti territoriali previsti dal comma 3 dell'art. 6 del D.Lgs. n. 114 del 1998, ivi compresi gli indirizzi per l'insediamento degli esercizi di vicinato;
- c) gli indirizzi al fini dell'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali
- d) le condizioni e i criteri cui i comuni e le province devono attenersi per l'individuazione, attraverso gli strumenti urbanistici, delle aree idonee per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita;
- e) i requisiti urbanistici, in termini di accessibilità veicolare e pedonale anche per portatori di handicap, di dotazione di standard e parcheggi pertinenziali delle diverse tipologie di strutture di vendita;

f) i criteri per incentivare l'ammodernamento e la qualificazione delle strutture di vendita esistenti.

Art. 5 Pianificazione territoriale e urbanistica degli insediamenti commerciali.

1. I comuni individuano le aree da destinare agli insediamenti commerciali attraverso i propri strumenti urbanistici, in conformità agli indirizzi generali di cui all'art. 2 e ai criteri regionali di cui all'art. 4. Le previsioni dei piani comunali attengono in particolare:

a) al dimensionamenti della funzione commerciale delle diverse tipologie;

b) alla localizzazione e alla disciplina delle grandi e medie strutture di vendita, in coerenza con le previsioni del PTCP di cui al comma 2;

c) alla definizione delle norme urbanistiche attinenti gli esercizi di vicinato nell'ambito della disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all'art. 2 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46.

2. Le province individuano con il PTCP gli ambiti territoriali sovracomunali rilevanti ai fini della programmazione commerciale, di cui alle lettere a) e b) del comma 3 dell'art. 6 del D.Lgs. n. 114 del 1998 e delle aree di cui all'art. 9, in coerenza con le scelte di sviluppo dei sistemi insediativi, ambientali, socio - economici e della mobilità di cui all'art. 2 della L.R. 30 gennaio 1995, n. 6. Le province, in attuazione delle scelte di pianificazione territoriale per gli insediamenti e la programmazione della rete distributiva secondo quanto previsto al comma 5 dell'art. 3 e in conformità ai criteri regionali di cui all'art. 4, provvedono in particolare a definire le indicazioni di natura urbanistica e territoriale per la localizzazione delle aree per grandi strutture di vendita e delle aree per medie strutture che, per dimensionamento e collocazione, assumono rilevanza sovracomunale.

3. La Provincia, quando la localizzazione delle aree di cui al comma 2 ricada in comuni confinanti con altre province, dovrà richiederne preventivamente il parere non vincolante. Le province confinanti sono tenute ad esprimersi entro 30 giorni, scaduti i quali il parere si intenderà dato positivamente.

Art. 6 Adeguamento delle previsioni degli insediamenti commerciali contenute negli strumenti urbanistici vigenti. Norme transitorie

1. Al fini dell'adeguamento a quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 114 del 1998, 1 comuni, sulla base degli indirizzi di cui all'art. 2 ed entro sei mesi dall'emanazione dei criteri di cui all'art. 4, valutano la conformità dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi con particolare riferimento al dimensionamento della funzione commerciale nelle diverse tipologie dimensionali e alla individuazione specifica di aree destinate alla localizzazione di grandi e medie strutture commerciali.

2. I comuni per la ridefinizione dei dimensionamenti delle aree commerciali e per l'individuazione specifica delle nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita provvedono attraverso:

a) le modalità ed i limiti previsti dall'art. 21 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 e dall'art. 3 della L.R. n. 46 del 1988;

b) le procedure di variante di cui agli artt. 14 e 15 della L.R. n. 47 del 1978;

c) le procedure per gli accordi di programmi in variante di cui all'art. 14 della L.R. n. 6 del 1995.

3. Per l'individuazione delle aree da destinare all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati i comuni provvedono all'adeguamento in sede di conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 7.

**Deliberazione del Consiglio Regionale 23 settembre 1999, n. 1253.  
Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività  
commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio  
1999, n. 14 (proposta della Giunta regionale in data 7 settembre 1999,  
n. 1604).**

(B.U. 11 ottobre 1999, n. 121)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 26/6/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO,  
DALLA D.C.R. 13 FEBBRAIO 2008, N. 155

Il Consiglio della Regione Emilia-Romagna

Richiamata la D.G.R. 7 settembre 1999, n. 1604 con cui la Giunta regionale ha assunta l'iniziativa per l'individuazione dei criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14; preso atto delle modifiche ed integrazioni apportate sulla predetta proposta dalla Commissione consiliare "Attività produttive", in sede preparatoria e referente al Consiglio regionale, giusta nota prot. n. 10854 in data 16 settembre 1999, nonché delle modificazioni apportate in sede di discussione consiliare;

visto il D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 recante la riforma della disciplina relativa al settore del commercio;

vista la L.R. 5 luglio 1999, n. 14 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114" ed in particolare il comma 2 dell'art. 3 ove si stabilisce che il Consiglio regionale adotta, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della medesima, un atto contenente i criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti al settore commerciale, sulla base degli indirizzi generali fissati all'art. 2 e le disposizioni per i Comuni e le Province di cui all'art. 4 della legge medesima;

rilevato che l'art. 4 della summenzionata L.R. n. 14/1999 stabilisce che i criteri regionali di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti al settore commerciale debbono contenere:

a) le definizioni delle tipologie che costituiscono specificazione dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114 del 1998, eventualmente suddivise per le categorie merceologiche di cui al comma 1 dell'art. 5 di detto decreto e per tipologie dimensionali;

b) l'articolazione degli indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali riferite ai diversi ambiti territoriali previsti dal comma 3 dell'art. 6 del D.Lgs. n. 114 del 1998, ivi compresi gli indirizzi per l'insediamento degli esercizi di vicinato;

c) gli indirizzi ai fini dell'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali;

d) le condizioni e i criteri cui i Comuni e le Province devono attenersi per l'individuazione, attraverso gli strumenti urbanistici, delle aree idonee per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita;

e) i requisiti urbanistici, in termini di accessibilità veicolare e pedonale anche per portatori di handicap, di dotazione di standard e parcheggi pertinenziali delle diverse tipologie di strutture di vendita;

f) i criteri per incentivare l'ammodernamento e la qualificazione delle strutture di vendita esistenti;

vista la D.G.R. 30 dicembre 1998, n. 2856 con la quale si è provveduto ad affidare un incarico alla società Tecnicoop Sc a rl per l'elaborazione di documenti inerenti gli adempimenti previsti dagli articoli 6 e 10 del D.Lgs. n. 114/1998;

vista altresì la Det. 23 marzo 1999, n. 2106 della Direzione generale alla Presidenza della Giunta con la quale è stato costituito un gruppo di lavoro a carattere interdisciplinare per la predisposizione di proposte per gli adempimenti previsti dal D.Lgs. n. 114/1998;

esaminata la proposta dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. n. 14/1999", elaborati dal Servizio regionale competente, con la collaborazione della società Tecnicoop e del gruppo di lavoro interdisciplinare surrichiamato;

sentite, in appositi incontri, le rappresentanze degli Enti locali, delle associazioni d'impresa, delle organizzazioni sindacali e delle associazioni dei consumatori, ai sensi di quanto stabilito ai commi 3 e 4 dell'art. 1 della L.R. n. 14/1999;

ritenuto pertanto di dover procedere all'approvazione nei termini fissati dalla summenzionata L.R. n. 14/1999, della suddetta proposta di criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa;

previa votazione palese, a maggioranza dei presenti,

Delibera:

- di approvare i "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14" allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

Allegato

Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114"

1. Criteri per la definizione della superficie di vendita e delle tipologie di esercizi commerciali - art. 4, lettera A), L.R. n. 14/1999

1.1 I Comuni e le Province, nei propri strumenti di pianificazione e nei regolamenti, articolano le indicazioni e le norme relative alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali e ai due settori merceologici definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, nonché alle specificazioni definite nel presente provvedimento.

1.2 I due settori merceologici sono i seguenti:

- a) vendita di prodotti alimentari;
- b) vendita di prodotti non alimentari.

1.3 Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti, e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti;
- b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

1.4 I Comuni articolano, ai fini dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi, le norme relative alle medie e grandi strutture di vendita di cui al precedente punto 1.3 in relazione ai due settori merceologici e alla seguente ulteriore specificazione in classi dimensionali:

- a) medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- b) medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, e gli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti. L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq., deve avvenire nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una vantazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.). Il PTCP può individuare le modalità di attuazione di tali strutture.

Qualora detta previsione sia contenuta in una variante specifica del PTCP, essa, in quanto coinvolge aspetti rilevanti per l'insieme dei comuni appartenenti al medesimo ambito territoriale sovracomunale, definito dalla Provincia ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. n. 14 del 1999, dovrà essere approvata d'intesa con i Comuni dell'ambito.

Poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un Piano urbanistico unitario (Piano attuativo), la superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti 5.1 e 5.2.

L'area deve inoltre complessivamente risultare dotata di una efficace accessibilità, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto sul sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità. A tal fine trovano applicazione i requisiti di accessibilità previsti al punto 5.3, con riferimento alla superficie di vendita complessiva risultante dal progetto unitario. Viceversa le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole strutture di vendita;

## SICILIA

### **Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71. Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica. - Titoli I e II**

(G.U.R. 30 dicembre 1978, n. 57).

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 26/6/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DALLA

#### TITOLO I FINALITA'

Art. 1. (Finalità).

Sino alla emanazione di una organica disciplina regionale, la legislazione statale e regionale in materia urbanistica si applica con le modifiche e le integrazioni della presente legge che sono dirette anche al conseguimento delle seguenti finalità:

- a) potenziamento del ruolo delle comunità locali nella gestione del territorio;
- b) crescita della conoscenza del territorio in tutti i suoi aspetti fisici, storici, sociali ed economici, da realizzare anche mediante una opportuna attività promozionale della Regione;
- c) salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale e dell'ambiente;
- d) piena e razionale utilizzazione delle risorse valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e infrastrutturale esistente, evitando immotivati usi del suolo.

#### TITOLO II STRUMENTI URBANISTICI

##### CAPO I STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

Art. 2. (Criteri di formazione dei piani regolatori generali).

Dopo l'entrata in vigore della presente legge nella formazione di nuovi piani regolatori generali e nella revisione di quelli esistenti dovranno essere dettate prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di cinque anni.

Le prescrizioni esecutive di cui al comma precedente, che costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione, devono uniformarsi alle indicazioni dell'art. 9 della presente legge.

I Comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali procedono alla delimitazione delle aree d'intervento preferibilmente in armonia con le prescrizioni esecutive del piano regolatore generale.

Contestualmente all'adozione del piano regolatore generale i Comuni sono tenuti a deliberare il regolamento edilizio di cui all'art. 33 della L. 17 agosto 1942, n. 1150.

Nella formazione degli strumenti urbanistici generali non possono essere destinati ad usi extra agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, se non in via eccezionale, quando manchino ragionevoli possibilità di localizzazioni alternative. Le eventuali eccezioni devono essere congruamente motivate.

Nei Comuni dotati di piano regolatore generale, non ancora reso conforme alle prescrizioni della L. 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione nelle zone residenziali non può avvenire con indice di densità fondiaria superiore a 7 mc/mq, ove il piano non preveda prescrizioni più limitative. Nel verde agricolo, per le abitazioni, l'indice di densità fondiaria non può superare 0,03 mc/mq. Sono fatte salve le lottizzazioni già approvate e le concessioni già rilasciate.

Nei nuovi strumenti urbanistici dei Comuni di cui al comma precedente le zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a verde agricolo possono essere destinate, per non più del 40%, ad insediamenti di edilizia economica e popolare secondo le disposizioni vigenti e, per la parte rimanente, ad edificazione per edilizia residenziale, con indici di densità fondiaria comunque non superiori a quelli previsti per il verde agricolo nelle destinazioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

#### Art. 3. (Pubblicazione, osservazioni e opposizioni).

Il progetto di piano regolatore generale e quello di piano particolareggiato devono essere depositati, non oltre il decimo giorno dalla data della deliberazione di adozione, presso la segreteria comunale, a libera visione del pubblico, per venti giorni consecutivi.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico, oltre che a mezzo di manifesti murali, mediante pubblicazione di apposito avviso nella Gazzetta Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione regionale.

Fino a dieci giorni dopo la scadenza del periodo di deposito chiunque può presentare osservazioni al progetto di piano regolatore generale.

In ordine ai piani particolareggiati e alle prescrizioni esecutive dei piani regolatori che costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati, possono essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani e osservazioni da parte di chiunque.

Sulle osservazioni ed opposizioni, che dovranno, ove necessario e possibile, essere visualizzate, a cura del Comune, in apposite planimetrie di piano, il consiglio comunale è tenuto a formulare le proprie deduzioni entro un mese dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni ed opposizioni medesime.

Entro dieci giorni dal termine stabilito nel comma precedente il Comune trasmette il piano regolatore e, nei casi previsti dalla presente legge, il piano particolareggiato unitamente agli atti deliberativi ed alle osservazioni ed opposizioni, comprese quelle che non sono state oggetto di deduzioni nei modi e nei termini previsti dal quinto comma del presente articolo, all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

#### Art. 4. (Approvazione del piano regolatore generale).

Il piano regolatore generale è approvato con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente. L'Assessore adotta le proprie determinazioni entro centottanta giorni dalla presentazione del piano all'Assessorato.

Con il decreto di approvazione possono essere apportate al piano le modifiche di cui all'art. 3 della L. 6 agosto 1967, n. 765, quelle necessarie per assicurare l'osservanza delle vigenti disposizioni statali e regionali, ivi comprese quelle della presente legge.

Nel caso previsto dal quinto comma del precedente art. 3, sulle opposizioni e osservazioni l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente adotta proprie determinazioni.

A tal fine l'Assessore porta a conoscenza del Comune interessato le proprie determinazioni in ordine al piano, alle osservazioni ed opposizioni.

Il Comune è tenuto, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di comunicazione di cui al precedente comma, ad adottare le proprie controdeduzioni.

L'Assessore, entro i successivi trenta giorni, emana il decreto di approvazione introducendo d'ufficio le modifiche indicate nel presente articolo.

L'Assessore, in caso di inerzia del Comune, provvede alla emanazione del decreto di approvazione, intendendo accettate tutte le modifiche proposte.

Nel caso di restituzione del piano per la rielaborazione parziale, il Comune è tenuto ad effettuarla entro novanta giorni. Entro i successivi novanta giorni l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente adotta le proprie determinazioni.

Nelle more della rielaborazione parziale, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici l'edificazione è disciplinata dalla L.R. 26 maggio 1973, n. 21 e dalla presente legge, con eccezione per le zone del territorio comunale soggette alla rielaborazione, nelle quali nessuna concessione può essere rilasciata.

Il termine per la rielaborazione totale del piano regolatore generale è fissato in centottanta giorni dalla data di restituzione al Comune.

Nelle more della rielaborazione totale l'edificazione resta disciplinata dalla normativa preesistente.

Ove il Comune, tenuto alla rielaborazione totale del piano regolatore generale risulti dotato della sola perimetrazione dell'abitato definita ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione al di fuori del centro abitato si svolgerà nel rispetto dell'indice di densità edilizia fondiaria dello 0,03 mc/mq.

Art. 5. (Approvazione del programma di fabbricazione).

Il regolamento edilizio ed il programma di fabbricazione sono approvati con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente entro novanta giorni dalla loro presentazione all'Assessorato.

Con il decreto di approvazione possono essere apportate al programma di fabbricazione le modifiche di cui all'art. 12 della L. 6 agosto 1967, n. 765, nonché quelle necessarie per assicurare l'osservanza delle vigenti disposizioni statali e regionali, ivi comprese quelle della presente legge, e le modifiche che non comportino sostanziali innovazioni.

Nel caso di richiesta di controdeduzioni o di restituzione per rielaborazione totale o parziale, si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 4, salvo per quanto concerne i termini, che sono ridotti a giorni sessanta per la rielaborazione parziale e a giorni novanta per la rielaborazione totale.

Nelle more della rielaborazione parziale o totale l'attività edilizia si svolgerà nella osservanza delle disposizioni contenute nel precedente art. 4.

Dalla data di entrata in vigore della presente legge, i Comuni non possono più affidare incarichi per la formazione di programmi di fabbricazione, ma sono tenuti a formare il piano regolatore generale.

Art. 6. (Termine per l'adozione dei piani regolatori generali e dei programmi di fabbricazione).

I Comuni che hanno ottenuto il contributo della Regione per la formazione del piano regolatore generale o dei piani intercomunali anche se non inclusi nel decreto

interassessoriale 12 marzo 1956, n. 255 sono obbligati ad adottare il piano medesimo, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, ove risultino inadempienti.

I Comuni che hanno ottenuto il contributo della Regione per la formazione del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione, sono obbligati ad adottare gli stessi nel termine di quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, ove risultino inadempienti.

Possono essere richieste per una sola volta proroghe motivate per un periodo non superiore a mesi tre.

Art. 7. (Commissione comunale edilizia).

Le commissioni comunali edilizie devono essere rinnovate ogni cinque anni e nella loro composizione dev'essere garantita la presenza della minoranza, mediante elezione con voto limitato.

Art. 8. (Varianti ai piani comprensoriali. Scioglimento delle assemblee consortili).

I consorzi costituiti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 3 febbraio 1968, n. 1 e successive modifiche, cessano di esistere.

Le assemblee consortili sono sciolte.

I Comuni partecipanti ai consorzi dotati di piani urbanistici comprensoriali possono adottare strumenti urbanistici generali a termini della presente legge.

I piani comprensoriali già in vigore restano operanti per la parte riguardante il territorio di ciascuno dei Comuni di cui al precedente comma fino all'eventuale adozione, da parte degli stessi, di strumenti urbanistici generali nei confronti dei quali i piani comprensoriali già in vigore assolvono alla funzione di orientamento specie ai fini delle infrastrutture consortili e dei servizi di interesse generale.

I Comuni di cui al terzo comma possono adottare varianti ai piani urbanistici comprensoriali nel rispetto delle procedure previste dagli artt. 2 e 3.

Dette varianti sono approvate con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, previo parere del Consiglio regionale dell'urbanistica e nel rispetto delle norme di cui all'art. 4.

Le varianti ai piani urbanistici comprensoriali non approvate con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente non hanno più corso, tranne quelle di esclusivo interesse comunale.

Le competenze tecniche per la redazione delle varianti ai piani comprensoriali sono corrisposte ai professionisti incaricati nell'intero ammontare, salvo i casi di rielaborazione totale per le varianti richieste per le quali nessun ulteriore compenso, oltre a quello corrisposto, è dovuto.

Gli elaborati tecnici delle varianti ai piani comprensoriali redatti dai professionisti di cui al comma precedente sono acquisiti dai Comuni interessati per una loro eventuale utilizzazione.

## CAPO II

### STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

Art. 9. (Contenuto dei piani particolareggiati e dei piani di lottizzazione).

I piani particolareggiati devono indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;

rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle L. 1° giugno 1939, n. 1089, e L. 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 21. (Attuazione degli strumenti urbanistici nelle zone A e B).

A modifica di quanto prescritto nel punto II dell'art. 28 della L.R. 26 maggio 1973, n. 21, ferme restando le altre disposizioni agevolative contenute nella predetta norma, l'attuazione degli strumenti urbanistici generali, relativamente alle zone territoriali «B», può effettuarsi a mezzo di singole concessioni, quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria.

Nelle rimanenti aree non urbanizzate delle zone territoriali omogenee «B» l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Art. 22.

1. Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico.

2. Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del comma 1 devono rispettare le seguenti condizioni:

a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 10;

c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;

d) parcheggi in misura non inferiore ad un decimo dell'area interessata;

e) rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15;

f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c).

3. Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia ovvero realizzati anteriormente al 1967, a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione e per l'insediamento delle attività di "bed and breakfast", agriturismo ed annesse attività di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

Art. 23. (Agroturismo).

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

Art. 24. (Spese per la formazione degli strumenti urbanistici. Disciplinare-tipo).

La spesa necessaria per la redazione degli strumenti urbanistici comunali generali, particolareggiati o ad essi assimilati, ivi compresa quella relativa a rilievo aerofotogrammetrico ed eventuale indagine geologica è obbligatoria.

Il disciplinare del conferimento dell'incarico di progettazione di strumenti urbanistici deve essere conforme al disciplinare-tipo predisposto dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, il quale deve indicare:

- la composizione dell'eventuale gruppo di progettazione e la relativa rappresentanza;
- l'indicazione degli elaborati contrattuali, ivi compresi la visualizzazione delle osservazioni ed opposizioni e le eventuali rielaborazioni;
- le modalità di dimensionamento del piano;
- le modalità di pagamento degli onorari e delle spese;
- i termini di consegna, non superiori a cinque mesi;
- la penalità per i ritardi e la rescissione del contratto in danno del progettista ove il ritardo superi di metà il termine assegnato.

Il disciplinare-tipo è approvato con decreto assessoriale entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 25.

1. L'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente concede contributi nelle spese per la redazione, revisione e rielaborazione degli strumenti urbanistici generali, particolareggiati o ad essi assimilati, nonché per indagini geologiche, studi agricolo-forestali, rilievi aerofotogrammetrici anche su supporto magnetico (cartografia numerica digitalizzata).

2. Qualora l'Ufficio tecnico dell'Amministrazione si avvalga di consulenze esterne, il contributo per i soli onorari è ridotto al 50 per cento della spesa.

3. Le modalità per la concessione dei contributi assessoriali, che possono raggiungere il 100 per cento della spesa ritenuta ammissibile, saranno disciplinate con apposito regolamento

approvato con decreto del Presidente della Regione su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

4. I contributi possono essere richiesti dagli organi ordinari delle amministrazioni dei comuni, province e consorzi per le aree di sviluppo industriale (ASI), nonché dai commissari sostitutivamente nominati.

5. I contributi sono concessi anche per le revisioni generali dei piani approvati nonché per le rielaborazioni di quelli respinti.

6. Sono abrogati il comma 12 dell'articolo 3 e l'articolo 7 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15.

7. Nel regolamento di cui al comma 3 sono altresì determinati i compensi spettanti ai progettisti per la redazione o la revisione dei piani urbanistici, in funzione dell'estensione del territorio comunale e della complessità dei piani urbanistici da approntare, nonché le indennità speciali spettanti ai componenti degli uffici tecnici degli enti locali, qualora essi provvedano direttamente alla redazione o alla revisione del piano.

Art. 26. (Controllo sulle deliberazioni comunali).

Il riscontro della commissione provinciale di controllo sulle deliberazioni comunali, adottate ai sensi della presente legge, è esclusivamente di legittimità sulla regolarità delle adunanze degli organi comunali, allorquando dette deliberazioni debbano essere successivamente trasmesse all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente per i provvedimenti di competenza.

Art. 27. (Interventi sostitutivi).

Quando gli organi dell'amministrazione dei comuni omettano, sebbene previamente diffidati, o non siano in grado di compiere atti obbligatori in virtù della presente legge e di altre leggi attinenti alla materia urbanistica, vi provvede l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente a mezzo di un commissario ad acta la cui durata in carica non può eccedere il termine di tre mesi, salvo proroga fino a dodici mesi per giustificati motivi in rapporto alla complessità degli atti da compiere.

Non si fa luogo alla diffida di cui al primo comma qualora si tratti di scadenza di termini previsti espressamente dalla presente legge o da altre leggi attinenti alla materia urbanistica.

Alle spese per il commissario provvede il Comune per il quale è stato nominato, salvo rivalsa a carico degli amministratori eventualmente responsabili.

I commissari nominati ai sensi del primo comma decadono dall'incarico nel caso di rinnovazione del consiglio comunale e comunque possono essere sempre revocati, con provvedimenti motivati, dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente.

### **Circolare 19 maggio 2015, n. 1. Applicazione dell'art. 39 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 agli atti di pianificazione e governo del territorio. Direttiva.**

(G.U.R. 29 maggio 2015, n. 22)

DIRIGENTE REGIONALE GENERALE DEL DIPARTIMENTO DELL'URBANISTICA.

AI COMUNI DELLA REGIONE SICILIANA  
e p.c. ALLA PRESIDENZA DELLA REGIONE  
ALL'AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE  
AI DIPARTIMENTI REGIONALI  
ALL'UFFICIO LEGISLATIVO E LEGALE DELLA PRESIDENZA DELLA REGIONE  
ALLA CORTE DEI CONTI  
AL CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA PER LA REGIONE SICILIANA  
AL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DI SICILIA SEDE DI PALERMO  
AL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DI SICILIA SEZIONE STACCATA DI CATANIA

Sono state sollevate perplessità da parte degli enti locali titolari dell'attività di pianificazione e governo del territorio, in merito al presunto conflitto della recente disciplina sugli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, previsti dall'art. 39 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, con le disposizioni regionali in materia urbanistica (articoli 3 e 19 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71) che prevedono la pubblicazione "non oltre il decimo giorno dalla data della deliberazione di adozione" (art. 3), ai fini dell'efficacia delle "misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902, e successive modifiche, e alla legge regionale 5 agosto 1958, n. 22..." (art. 19, 3° comma), i cui effetti sul rilascio dei titoli abilitativi sono oggi richiamati dall'art. 12 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" in virtù del rinvio "dinamico" operato dallo stesso articolo 19.

Quanto precede, anche alla luce della direttiva diramata dal servizio 5 del Dipartimento regionale della funzione pubblica e del personale con nota prot. n. 137985 del 21 ottobre 2013, la quale ha espressamente rinviato alle indicazioni contenute nella delibera CIVIT n. 50/2013 "Linee guida per l'aggiornamento del programma triennale per la trasparenza e l'integrità 2014/2016", relativa agli ambiti soggettivi di applicazione degli obblighi (errata corrige settembre 2013, lett. f - Enti destinatari: comuni).

In particolare, a questo ufficio è stato chiesto di fornire chiarimenti in merito all'obbligo di pubblicazione degli atti di pianificazione sancito dall'articolo 39, comma 1, lett. a) e b), del citato decreto legislativo n. 33/2013, ed in particolare il disposto secondo il quale sono sottoposti all'obbligo di pubblicazione:

1. gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione;
2. le delibere di adozione e approvazione;
3. i relativi allegati tecnici.

Al riguardo giova preliminarmente evidenziare come fondamento ispiratore delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 33/2013 sia quello di assicurare la totale accessibilità delle informazioni e dei procedimenti amministrativi, sancita dal principio ineludibile della trasparenza dell'azione amministrativa la cui conoscenza, salva la garanzia di legge per la protezione dei dati personali, non può confliggere in alcun modo con gli interessi della collettività.

Con particolare riguardo all'art. 39 in argomento, non si ravvisano a giudizio di questa Amministrazione elementi che possano far dubitare sulle competenze e responsabilità dirette dei soggetti interessati a vario titolo dall'attività di pianificazione e governo del territorio, circa gli obblighi di pubblicità in capo all'Amministrazione pubblica in senso lato, e all'ente locale in particolare, affinché venga assicurata la partecipazione del cittadino nelle varie fasi del procedimento.

Per quanto attiene alla esplicita previsione della lettera b) del comma 1 del citato art. 39, appare opportuno rilevare come la norma assuma rilevanza di portata generale con riguardo agli atti conclusivi di procedimenti, anche intermedi, mentre si ritiene non possa trovare applicazione nei confronti di "sub-procedimenti" di natura ricognitiva o consultiva, propedeutici all'emissione del provvedimento di adozione, ove tali procedimenti intermedi non prevedano espressamente attività interlocutoria nei confronti dei cittadini e/o di altre amministrazioni concorrenti al procedimento.

Quanto precede, anche nella considerazione che la conoscenza da parte dei privati, o soggetti comunque interessati, delle scelte di pianificazione operate dai redattori dello strumento urbanistico o della proposta di variante, attraverso la pubblicazione nel sito degli "schemi di provvedimento" e dei relativi elaborati tecnici, ed in particolare delle destinazioni a scopi pubblici di determinate aree, potrebbe vanificare l'efficacia delle misure di salvaguardia i cui effetti come è noto vengono prodotti soltanto con la pubblicazione della delibera consiliare di adozione dell'atto di pianificazione, con gravi ripercussioni sull'assetto del territorio e l'insorgere di possibili processi speculativi, oltre che accentuare il ricorso al contenzioso.

Anche nell'ambito di applicazione degli artt. 3 e 19 della legge regionale n. 71/1978 non si ravvisano elementi di conflitto con il dettato normativo del citato art. 39 che, semmai, rende giustizia alla previsione del legislatore regionale con riguardo alla trasparenza e pubblicità dei procedimenti dagli stessi articoli richiamati, essendo garantita la partecipazione attiva al procedimento da parte del cittadino mediante la presentazione di osservazioni e/o opposizioni agli atti di pianificazione adottati dal consiglio comunale, nei termini e con le procedure stabilite dallo stesso articolo 3. Tra l'altro, occorre sottolineare come l'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, alla lettera b) del comma 1 riporta testualmente "... sono pubblicati, tempestivamente, gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici".

La distinzione tra adozione e approvazione è chiara e il testo riporta l'obbligo, relativamente all'adozione, come già detto atto endoprocedimentale, di pubblicare "la delibera di adozione o approvazione".

Da quanto sopra evidenziato, ne consegue che, con riguardo alle fasi procedurali di competenza dell'ente locale, ai fini della trasparenza dell'azione amministrativa e secondo le procedure e nei termini di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 33/2013, la proposta di trasformazione urbanistica e ogni atto intermedio oggetto di determinazioni consiliari (direttive generali, schema di massima, proposta di adozione e controdeduzioni) dovrà essere inoltrato con la relativa documentazione all'ufficio comunale competente per la pubblicazione nel sito istituzionale all'atto dell'adozione da parte del consiglio comunale (il cui deliberato produrrà i suoi effetti anch'esso con la sua successiva pubblicazione), al fine di consentire al cittadino la

partecipazione al procedimento nelle forme e modi che la stessa legge regionale n. 71 del 1978 ha stabilito, in vigenza delle misure di salvaguardia previste dalla citata legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche.

Ciò, anche in conformità al 4° comma dell'art. 39 in argomento che ha espressamente fatte salve "le discipline di dettaglio previste dalla vigente legislazione statale e regionale".

La pubblicazione della presente circolare nel sito istituzionale di questo Assessorato e nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana ha effetto di notifica ai soggetti in indirizzo.

## TOSCANA

### **Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65. Norme per il governo del territorio.**

(B.U. 12 novembre 2014, n. 53)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 26/6/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DALLA L.R. 3 MARZO 2015, N. 22

#### PREAMBOLO

Il Consiglio regionale

Visto l'articolo 117, terzo e quarto comma, della Costituzione;

Visto l'articolo 4, comma 1, lettere l, m, n, o, v, z, e l'articolo 69 dello Statuto;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica);

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);

Vista la legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);

Vista la legge 28 gennaio 1994, n. 84 (Riordino della legislazione in materia portuale);

Visto il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57);

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

Visto il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale);

Visto il decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83 (Misure urgenti per la crescita del Paese), convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134;

Visto il decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013 n. 98;

Vista la legge 7 aprile 2014, n. 56 (Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni);

Visto il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive);

Visto il decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n.112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133);

Vista la legge regionale 9 settembre 1991, n. 47 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche);

Vista la legge regionale 3 novembre 1998, n. 78 (Testo Unico in materia di cave, torbiere, miniere, recupero di aree escavate e riutilizzo di residui recuperabili);

Vista la legge regionale 1 dicembre 1998, n. 88 (Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni amministrative e dei compiti in materia di urbanistica e pianificazione territoriale, protezione della natura e dell'ambiente, tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e gestione dei rifiuti, risorse idriche e difesa del suolo, energia e risorse geotermiche, opere pubbliche, viabilità e trasporti conferite alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112);

Vista la legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana);

Vista la legge regionale 28 dicembre 2000, n. 81 (Disposizioni in materia di sanzioni amministrative);

Vista la legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti);

Vista la legge regionale 23 luglio 2009, n. 40 (Norme sul procedimento amministrativo per la semplificazione e la trasparenza dell'attività amministrativa);

Vista la legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);

Vista la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza);

Vista la legge regionale 21 marzo 2011, n. 11 (Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 "Disposizioni in materia di energia" e alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio");

Vista la legge regionale 1 agosto 2011, n. 35 (Misure di accelerazione per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse strategico regionale e per la realizzazione di opere private. Modifiche alla legge regionale 3 settembre 1996, n. 76 "Disciplina degli accordi di programma");

Vista la legge regionale 27 dicembre 2011, n. 68 (Norme sul sistema delle autonomie locali);

Vista la legge regionale 28 maggio 2012, n. 23 (Istituzione dell'Autorità portuale regionale. Modifiche alla l.r. 88/1998 e l.r. 1/2005);

Visti i pareri favorevoli espressi dal Consiglio delle autonomie locali nelle sedute dell'11 dicembre 2013 e dell'8 aprile 2014;

Visto il parere istituzionale favorevole condizionato della Prima commissione consiliare, espresso nella seduta del 3 aprile 2014;

Considerato quanto segue:

1. L'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata nell'applicazione della previgente legislazione, garantisca un'azione pubblica più efficace;
2. L'esigenza di mantenere la "governance territoriale" quale modello di relazioni tra soggetti pubblici competenti in materia di governo del territorio nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza e di garantire al contempo una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto;
3. La necessità di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti con l'introduzione di meccanismi codificati volti a contrastare il consumo di nuovo suolo;
4. La necessità di definire in modo puntuale il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per la trasformazione in aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse;
5. La necessità, per i comuni, di specificare nei propri atti di programmazione e di sviluppo del territorio i confini del territorio urbano e quelli del territorio agricolo;
6. La necessità di pervenire ad una revisione generale della normativa del governo del territorio per ciò che attiene ai principi, ai soggetti, alle procedure, alle forme di collaborazione interistituzionale e di risoluzione dei conflitti, alla tutela del paesaggio e alla qualità del territorio, ai contenuti dei piani e alla partecipazione;
7. La necessità di introdurre nuovi elementi per favorire la partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio secondo criteri di trasparenza e celerità di procedure anche al fine di costituire una sorta di filiera partecipativa in grado di garantire un miglior grado di conoscenza generale degli atti in discussione;
8. La necessità di considerare la partecipazione come componente ordinaria delle procedure di formazione dei piani affinché sia resa più trasparente e coerente, ed i soggetti istituzionali, i cittadini e gli attori economici possano partecipare, ognuno per le proprie funzioni, alla costruzione e gestione di decisioni;
9. La necessità di assegnare un ruolo più significativo dell'attività agricola riconosciuta come attività economico-produttiva, nella funzione di rispetto e valorizzazione dell'ambiente accompagnate dalla contemporanea previsione di procedure semplificate;
10. L'esigenza di porre una particolare attenzione alla tutela paesaggistica nel rispetto dei principi generali del d.lgs. 42/2004 specificando le valenze del piano di indirizzo territoriale (PIT) come piano paesaggistico;
11. La necessità di disporre che la pianificazione territoriale e urbanistica concorrano alla formazione delle politiche per la casa riconoscendo gli alloggi sociali come standard urbanistico, da assicurare mediante cessione di aree, di unità immobiliari o di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata;
12. L'esigenza di disciplinare le forme della pianificazione intercomunale con l'introduzione del piano strutturale intercomunale in applicazione della normativa statale e regionale sulle

autonomie locali che insieme alla conferenza di copianificazione diventa riferimento qualificante per garantire una progettazione unitaria e multisetoriale delle trasformazioni a livello d'area vasta;

13. La necessità di introdurre alcune procedure semplificate per l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici relative al territorio urbanizzato, nonché tempi certi per la loro approvazione anche attraverso la riduzione dei tempi previsti per alcune procedure amministrative mantenendo un'ottica di sostenibilità di lungo periodo e di prospettiva territoriale più ampia;

14. La necessità di rivedere il modo in cui si esplica il principio di sussidiarietà da valutare, in particolare, in relazione al principio di adeguatezza, al fine di raggiungere un maggior grado di efficacia delle politiche del governo del territorio anche attraverso la determinazione di tempi certi per i procedimenti urbanistici;

15. La necessità di mantenere l'istituto della conferenza paritetica interistituzionale come strumento di riferimento per la regolazione dei conflitti, dotandola dei poteri necessari ad assicurare il recepimento delle proprie conclusioni;

16. La necessità di introdurre l'istituto della perequazione territoriale finalizzata a ridistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri di natura territoriale e ambientale derivanti dalla scelte di pianificazione nei casi in cui si ricorre alla conferenza di copianificazione con l'impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;

17. La necessità di definire i caratteri e le finalità della perequazione urbanistica e quelli della compensazione urbanistica con l'attribuzione di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari di immobili sui quali sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico di iniziativa comunale;

18. La necessità di introdurre nell'ordinamento regionale le disposizioni conseguenti a quanto previsto dal d.l. 83/2012 convertito dalla l. 134/2012 in materia di attività edilizia libera;

19. La necessità di introdurre nell'ordinamento regionale le disposizioni conseguenti a quanto previsto dal d.l. 69/2013 convertito dalla l. 98/2013, in materia di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza rispetto della sagoma, di procedimento per il rilascio del permesso di costruire, di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), di agibilità parziale;

20. La necessità di introdurre nell'ordinamento regionale le disposizioni conseguenti a quanto previsto dal d.l. 133/2014 con particolare riguardo alle procedure di semplificazione in materia edilizia;

21. La necessità di introdurre nell'ordinamento regionale il riferimento alla città metropolitana anche in relazione a quanto previsto dalla l. 56/2014;

22. La necessità di dare adeguata applicazione ai principi contenuti nella sentenza della Corte Costituzionale 64/2013 per quanto attiene le opere e le attività escluse dai controlli nelle zone soggette a rischio sismico;

23. La necessità di prevedere disposizioni volte a razionalizzare il patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione delle aree urbane degradate anche attraverso misure incentivanti;

24. La necessità di riconoscere la situazione di eccezionale difficoltà dei settori produttivi e di incentivare la permanenza delle attività produttive nel territorio regionale ovvero il loro ordinato sviluppo, consentendo ai comuni, in presenza delle garanzie inerenti la tutela della salute umana, la sicurezza sui luoghi di lavoro e la dotazione degli standard, l'ampliamento degli edifici e degli insediamenti industriali, artigianali e comunque produttivi anche in deroga alle distanze stabilite dall'articolo 9 del d.m. 144/1968, n. 1444.

25. L'opportunità di riformulare la disposizione in materia di regolarità contributiva in modo da rendere più efficienti le relazioni tra enti competenti al controllo della regolarità contributiva e al controllo dell'attività edilizia;

26. L'opportunità di disciplinare l'intervento sostitutivo della Regione nei casi in cui il comune non proceda alla demolizione di opere abusive e l'opportunità di disciplinare il procedimento di annullamento del titolo edilizio da parte della Regione;

27. L'opportunità di riformulare gli istituti dell'edilizia al fine di operare chiarezza terminologica e completezza della trattazione in sintonia con il d.p.r. 380/2001;

28. La necessità di prevedere un insieme di disposizioni transitorie al fine di graduare l'inserimento dei contenuti delle nuove previsioni normative negli strumenti di pianificazione degli enti locali;

Approva la presente legge

## TITOLO I - Disposizioni generali

### CAPO I - Principi generali

#### Art. 1. Oggetto e finalità

1. La presente legge detta le norme per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

2. Ai fini di cui al comma 1, i comuni, la città metropolitana, le province e la Regione perseguono, nell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite dalla presente legge:

a) la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;

b) la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;

c) la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi territori della Regione;

d) lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;

e) lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;

f) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:

1) la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori;

2) la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità della popolazione;

3) la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;

4) la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici;

5) il risparmio idrico;

g) l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;

h) l'effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.

Art. 2. Il governo del territorio

1. Ai fini della presente legge, si definisce governo del territorio l'insieme delle attività che concorrono ad indirizzare, pianificare e programmare i diversi usi e trasformazioni del territorio, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.
2. Il governo del territorio si esplica mediante il coordinamento intersettoriale delle politiche, la coerenza dei piani e dei programmi di settore con gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, mediante il coordinamento e la collaborazione tra i diversi livelli territoriali di governo.

Art. 3. Il patrimonio territoriale

1. La Regione promuove e garantisce la riproduzione del patrimonio territoriale in quanto bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale con le modalità di cui all'articolo 5. Per patrimonio territoriale si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità.
2. Il patrimonio territoriale di cui al comma 1, è riferito all'intero territorio regionale ed è costituito da:
  - a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
  - b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
  - c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
  - d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
3. Le componenti di cui al comma 2, e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.
4. Il patrimonio territoriale come definito al comma 2 comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), di seguito indicato come "Codice", e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.
5. Gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte delle popolazioni esprimono l'identità paesaggistica della Toscana.

Art. 4. Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

1. Nessun elemento costitutivo del patrimonio territoriale di cui all'articolo 3, comma 2, può essere ridotto in modo irreversibile.
2. Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III.

contemperamento degli interessi pubblici e privati.2.2 Deve essere respinto anche il secondo motivo poiché il difetto di proporzionalità lamentato non appare dimostrato, ed anche altre aree di trasformazione sono assoggettate ad analoghi obblighi di cessione, in particolare quelle sub TR01 e TR04. Appare logico e coerente con il principio della perequazione urbanistica che all'attribuzione di diritti edificatori corrispondano oneri in capo al loro titolare, per elevare complessivamente la qualità urbana generale (T.A.R. Lombardia Brescia 20 ottobre 2005, n. 1043).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE I SALERNO n.3271 del 16/06/2009 - Relatore: Gian Mario Palliggiano  
- Presidente: Giovanni De Leo

**Sintesi: Il criterio perequativo può prevedere la delocalizzazione dei diritti edificatori in area del tutto diversa soprattutto quando vi è il problema di assegnazione di diritti edificatori di entità rilevante.**

Estratto: «5.- Non condivisibile è poi la prospettata censura di disparità di trattamento nei confronti di altri proprietari di aree insistenti nella località Masso della Signora, i quali avrebbero ricevuto diritti edificatori all'interno delle stesse aree. Sul punto va ribadito che la località Masso della Signora non costituisce un unico comparto ma si suddivide in diversi comparti, per alcuni dei quali - a fronte delle caratteristiche di minore pregio ambientale/paesaggistico e per la contiguità con edificato preesistente - il PUC ha previsto anche aree di trasformazione. Questo non accade per la proprietà dei ricorrenti la quale, ricadendo in comparto con Area Standard 175, esige come unica possibilità l'applicazione del criterio perequativo, per consentire possibilità edificatorie. Tale criterio può prevedere la delocalizzazione dei diritti edificatori in area del tutto diversa soprattutto quando, come nel caso in esame, vi è il problema di assegnazione di diritti edificatori di entità rilevante che, invece, non si ponevano per gli altri proprietari.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.684 del 05/02/2009 - Relatore: Giuseppe Romeo -  
Presidente: Gaetano Trotta

**Sintesi: La "compensazione urbanistica" ("istituto", ovvero "meccanismo compensatorio", o anche "tecnica"), sconosciuta alla legislazione urbanistica nazionale, solo di recente ha avuto un avallo legislativo con il comma 258 dell'art. 1, della legge finanziaria n. 244/2007, ed è stata introdotta in diverse leggi regionali (L.R. Regione Friuli n. 5/2007; L.R. Lombardia n. 12/2005), con l'obiettivo di realizzare una perequazione urbanistica.**

**Sintesi: La "compensazione urbanistica" consente, una volta concessa dall'Amministrazione, che i proprietari di aree e/o di edifici oggetto di vincolo espropriativo possano recuperare capacità edificatoria, in alternativa all'indennizzo, anche nella forma di credito edilizio, su altre aree, previa cessione all'amministrazione delle aree oggetto di vincolo.**

**Sintesi: La compensazione urbanistica si attua mediante "accordi di programma", previsti dall'art. 34 del D. Leg.vo 267/2000.**

Estratto: «D'altra parte, la "compensazione urbanistica" ("istituto", ovvero "meccanismo compensatorio", o anche "tecnica", sconosciuta alla legislazione urbanistica nazionale, che solo di recente ha avuto un avallo legislativo con il comma 258 dell'art. 1, della legge finanziaria n. 244/2007, per incrementare la disponibilità di alloggi a canone concordato, calmierato e sociale, ed è stata introdotta in diverse leggi regionali – legge Regione Friuli n. 5/2007; legge Regione Lombardia n. 12/2005 – con l'obiettivo di realizzare una perequazione urbanistica, oltre che in molti piani urbanistici approvati in Lazio, Emilia Romagna, Puglia, Calabria, Veneto, Campania, Toscana e Umbria) consente, una volta concessa dalla Amministrazione, che i proprietari di aree e/o di edifici oggetto di vincolo espropriativo possano recuperare capacità edificatoria, in alternativa all'indennizzo, anche nella forma di credito edilizio, su altre aree, previa cessione all'amministrazione delle aree oggetto di vincolo. La compensazione urbanistica – in questo si deve convenire pienamente con gli appellanti – si attua mediante "accordi di programma", previsti dall'art. 34 del D. Leg.vo 267/2000.»

TAR LAZIO, SEZIONE II ROMA n.1062 del 03/02/2009 - Relatore: Anna Bottiglieri - Presidente: Luigi Tosti

**Sintesi: La compensazione urbanistica consiste nel trasferimento a distanza dei diritti edificatori in altre aree edificabili di proprietà del Comune o private, secondo il principio della equivalenza dei valori immobiliari; la stessa, anche nel disporre il beneficio per casi ben determinati ed espressamente nominati, e per finalità di interesse ambientale, non comporta disparità di trattamento, rientrando latu sensu nel potere conformativo dell'amministrazione, limitato esclusivamente nella sua capacità di incidere su situazioni pregresse dalla rigorosa verifica dello stato dei luoghi.**

**Sintesi: L'istituto della compensazione urbanistica è ispirato dall'intento di ottenere una tendenziale indifferenza delle diverse previsioni di piano e di realizzare economie per la spesa di esproprio, e, in quanto tale, attiene propriamente alle aree sottoposte a vincolo ablatorio o di assoluta inedificabilità.**

**Sintesi: L'istituto della compensazione urbanistica non può essere invocato in via generale in guisa di remunerazione del potere conformativo della pubblica amministrazione; ciò in quanto lo stesso trova un limite intrinseco nel dimensionamento del piano, che tiene conto della proiezione delle esigenze urbanistiche della popolazione e della compatibilità con il sistema ambientale e delle sue esigenze di conservazione. Da qui il riconoscimento della legittimità della limitatezza degli "ambiti di compensazione".**

Estratto: «In particolare, in detta sede la Sezione premetteva che la compensazione urbanistica consiste nel trasferimento a distanza dei diritti edificatori in altre aree edificabili di proprietà del Comune o private, secondo il principio della equivalenza dei valori immobiliari, e che la stessa, anche nel disporre il beneficio per casi ben determinati ed espressamente nominati, e per finalità di interesse ambientale, non comporta disparità di trattamento, rientrando latu sensu nel potere conformativo dell'amministrazione, limitato esclusivamente nella sua capacità di incidere su situazioni pregresse dalla rigorosa verifica dello stato dei luoghi. Ciò posto, veniva rilevato che l'istituto è ispirato dall'intento di ottenere una tendenziale indifferenza delle diverse previsioni di piano e di realizzare economie per la spesa

di esproprio, e, in quanto tale, attiene propriamente alle aree sottoposte a vincolo ablatorio o di assoluta inedificabilità (cfr. anche Tar Lazio, I, 2005 n.6632 e 1999 n.1652). Di talchè, se anche alla base della scelta della compensazione di regola vi è una nuova destinazione urbanistica che il Comune ha ritenuto necessaria per esigenze ambientali in coerenza con le finalità generali della legislazione regionale e statale in materia, l'estensione dell'istituto della compensazione trova un limite intrinseco nel dimensionamento del piano, che rappresenta una scelta primaria di indirizzo e di programma di natura strettamente urbanistica, e che tiene conto della proiezione delle esigenze urbanistiche della popolazione e della compatibilità con il sistema ambientale e delle sue esigenze di conservazione. Da qui il riconoscimento della legittimità della limitatezza degli "ambiti di compensazione", conclusione che va vieppiù confermata tenendo conto della necessità di escludere che l'istituto possa essere invocato in via generale in guisa di remunerazione del potere conformativo della pubblica amministrazione.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.1605 del 22/01/2009 - Relatore: Salvatore Salvago - Presidente: Mario Rosario Morelli

**Sintesi: Ai fini dell'apprezzamento dell'edificabilità di fatto, rilevante per la determinazione in concreto del valore del bene, rilevano eventuali cessioni di potenzialità volumetrica operate dai proprietari a favore di aree limitrofe, che ne abbiano assorbito l'edificabilità in concreto.**

Estratto: «D'altra parte, è proprio la densità territoriale a fare riferimento, secondo le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, a ciascuna zona omogenea ed a definire il complessivo carico di edificazione che può gravare sull'intera zona, con la conseguenza che il relativo indice è rapportato all'intera superficie di essa tenendo conto degli spazi pubblici, di quelli destinati ad infrastrutture pubbliche, alla viabilità e simili; per cui, mentre rilevano eventuali cessioni di potenzialità volumetrica operate dai proprietari a favore di aree limitrofe, che ne abbiano assorbito l'edificabilità in concreto (Cass. 22961/2007; 16710/2003), si deve invece, trascurare la maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetto delle disposizioni di terzo livello, o comunque attuative attinenti alla collocazione sui singoli fondi di specifiche edificazioni ovvero di servizi ed infrastrutture (Cass. sez. un. 125/2001, nonché 1043/2007; 19501/2005; 15519/2001).»

TAR LAZIO, SEZIONE II ROMA n.3535 del 24/04/2008 - Relatore: Carlo Modica De Mohac - Presidente: Luigi Tosti

**Sintesi: In sede di valutazione della domanda di "compensazione edificatoria", occorre accertare se la nuova previsione urbanistica abbia o meno, cagionato una modifica della destinazione dell'area tale da produrre una riduzione dell'indice di edificabilità già esistente - e concretamente applicabile - in base al precedente strumento urbanistico.**

Estratto: «1.1.3. Sicchè, in definitiva, non resta che affermare: che non è esatto che al momento dell'approvazione della c.d. "Variante delle certezze" - delibera paradossalmente così denominata - l'area della ricorrente fosse gravata da un vincolo preordinato

all'espropriazione; che non è esatto che lo jus aedificandi inerente al diritto di proprietà dell'area in questione era stato, a quel momento, già "scorporato" da essa ed acquisito dal Comune; che, conseguentemente, non è esatto che il mutamento di destinazione dell'area in questione, trasformata da area a vocazione edificatoria a "verde pubblico" (con indice di edificabilità pari a zero), non abbia cagionato un pregiudizio economico attuale e concreto alla ricorrente; e che, pertanto, illegittimamente l'Amministrazione comunale ha negato alla ricorrente l'invocata "compensazione edificatoria", avendo fondato tale diniego su presupposti di fatto e di diritto obiettivamente errati. Ciò che andava verificato in sede di valutazione della domanda di "compensazione edificatoria", era se l'adozione della Variante in questione avesse, o meno, cagionato una modifica della destinazione dell'area tale da produrre una riduzione dell'indice di edificabilità già esistente - e concretamente applicabile - in base al precedente strumento urbanistico (o alle norme applicabili per effetto dello stesso). E poiché nella fattispecie dedotta in giudizio ciò è avvenuto, perché la ricorrente si è vista ridurre (praticamente a zero) l'indice di edificabilità precedentemente praticabile (e dunque si è vista ledere una posizione già acquisita), non v'era motivo per negarle la invocata compensazione edilizia (e cioè per negarle di trasferire la potenzialità edificatoria inerente la sua area su un'altra area, o porzione di area, di sua proprietà).1.2. Appare evidente, però - e solamente entro tali limiti la pretesa della ricorrente è accoglibile - che l'indice di edificabilità e la potenzialità edificatoria "trasferibili" su un'altra area, sono solamente quelli "minimali" stabiliti, in via residuale, dall'art.9 del TU sull'edilizia (per i terreni non soggetti a specifica regolamentazione urbanistico-edilizia). Come già rilevato, infatti, alla data di approvazione della Variante delle certezze, la previsione di zona secondo cui l'area sarebbe stata destinata alla realizzazione di interventi di edilizia economica ed abitativa (con conseguente aumento della potenzialità edificatoria e del relativo valore economico) era già decaduta, con la conseguenza che la vocazione edificatoria dell'area era tornata ad essere quella "minima" stabilita dalla norma testé citata.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.22961 del 31/10/2007 - Relatore: Salvatore Salvago  
- Presidente: Giovanni Losavio

**Sintesi: Nel caso di esproprio di terreno la cui volumetria edilizia, derivante dalla sua inclusione in zona edificabile, sia stata trasferita, in sede di predisposizione di piano di attuazione ad iniziativa privata sugli altri lotti della zona, l'indennità deve essere determinata con il criterio concernente le aree agricole; dal suddetto trasferimento consegue infatti l'inedificabilità di fatto dell'area. In caso contrario si produrrebbe un indebito beneficio per il proprietario, cui si consentirebbe di utilizzare la volumetria edificabile e di ottenerne nel contempo l'equivalente monetario.**

Estratto: «Del tutto diversa è l'ipotesi (pur prospettata dalla sentenza) in cui, in conseguenza del ricordato piano di attuazione del 1998-1999, predisposto dagli stessi ricorrenti ed approvato (sia pure con modifiche) dal comune di Bolzano, nonché dalla Provincia fosse stato adottato uno dei meccanismi cd. Perequativi, consentiti a partire dalla Legge Statale n. 10 del 1977, e specificamente per la Provincia di Bolzano, dalla L. n. 10 del 1991 e L. n. 13 del 1997, in forza del quale ai singoli lotti di proprietà dei ricorrenti aventi un'estensione non inferiore a mq. 35.860, è stata attribuita dimensione spaziale più ampia (ex art. 39, comma 2) ed assegnata una determinata dotazione edificatoria unitaria in base al menzionato indice

territoriale; con la conseguenza che è divenuta indifferente all'interno del comparto o della zona, la collocazione spaziale dell'area estesa 12.210 mq. cd. sovrastandard. In tal caso, infatti, l'inedificabilità di fatto di detta area si ricollega esclusivamente a tale scelta, pianificatoria dei proprietari: nel senso che la relativa volumetria edificatoria è stata dal piano concentrata (o trasferita o accresciuta) entro i restanti lotti della stessa zona (OMISSIS); e tutti i comproprietari, ne hanno beneficiato pro-quota, con conseguente compensazione della perdita subita da quest'ultima proprio per effetto della perequazione da essi stessi predisposta, ed approvata dalle autorità territoriali. E se ne è pienamente raggiunta la principale finalità di rendere, appunto, indifferente le conseguenze dell'ubicazione degli standard facendo nel contempo gravare in egual misura sui diversi proprietari la collocazione in alcuni terreni piuttosto che in altri del parco pubblico, ma consentendo il recupero nonché l'utilizzazione della volumetria perduta per effetto di tale opera, proporzionalmente, negli altri lotti della comunione. In presenza di detta situazione, che dovrà essere accertata dal giudice di rinvio, difetta lo stesso presupposto considerato dalla giurisprudenza invocata dai ricorrenti, della localizzazione ad opera dell'espropriante - nell'ambito di una zona edificatoria - di un'opera di utilità generale avente, come è noto, natura di vincolo interessante beni particolari, perciò preordinato alla loro espropriazione; e difetta. Quello conseguente della perdita, per effetto della ablazione che ne deriva, della volumetria edificatoria realizzabile già consentita dallo strumento urbanistico generale con riguardo alla porzione espropriata. La quale deve, per il disposto dell'art. 42 Cost. essere recuperata al momento della determinazione dell'indennità di espropriazione. E ricorre piuttosto la diversa fattispecie in cui il recupero è predisposto da piani di terzo livello o da convenzioni privatistiche (con le amministrazioni territoriali), e si attua nel momento logicamente antecedente all'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, in cui detti strumenti di natura contrattuale (e non l'espropriazione) sottraggono al terreno l'edificabilità di fatto, attraverso meccanismi che consentono comunque di spalmarla su altri terreni del comparto o della comunione, perciò incrementandone proporzionalmente il valore; sicché il tenerne conto nuovamente nella stima dell'indennità di esproprio, si tradurrebbe in un indebito beneficio per il proprietario cui consentirebbe di mantenere (ed utilizzare) il bene non espropriato (la volumetria edificabile) e di ottenerne nel contempo l'equivalente monetario.»

## PEREQUAZIONE --> COMPENSAZIONE --> CONGRUITÀ

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5547 del 22/11/2013 - Relatore: Raffaele Potenza -  
Presidente: Paolo Numerico

**Sintesi: Anche la cessione che avvenga in attuazione dell'istituto della perequazione urbanistica comporta una valutazione, in termini di corrispettivo economico, dei beni immobili offerti in perequazione al proprietario delle aree destinate ad opere di interesse pubblico.**

Estratto: «Va sul primo aspetto premesso che la previsione del PUC, alla cui stregua si determina la decadenza del permesso preclusiva della sua proroga, è incontestatamente costituita dalla creazione di un'arteria di viabilità pubblica, attraversante l'immobile denominato edificio C, di proprietà della società ricorrente. Ne deriva che, pur essendo l'intervento in controversia costituito da una ristrutturazione, esso viene ad incrementare il

valore dell'edificio interessato dalla scelta pianificatoria e quindi il costo della stessa per la collettività. Né a ciò può utilmente obiettarsi che la decisione (seppur al sol fine di motivare la non immediata lesività della previsione del PUC) ha confermato la natura non espropriativa, ma meramente conformativa della previsione di piano, sottolineando che la scelta urbanistica si realizza non con la cessione delle aree interessate, bensì con l'istituto della perequazione urbanistica; anche la cessione che avvenga con tale sistema, infatti, comporta una valutazione, in termini di corrispettivo economico, dei beni immobili offerti in perequazione al proprietario delle aree destinate ad opere di interesse pubblico. Restano quindi del tutto irrilevanti, rispetto al pubblico interesse recato dal sopravvenuto strumento, sia la natura dell'intervento edilizio, sia del soggetto autore, nonché della tipologia del titolo autorizzatorio.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.203 del 23/01/2013 - Relatore: Giovanni Zucchini - Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: La pretesa del proprietario di aree interessate dalla destinazione a servizi pubblici, a fronte della cui cessione è previsto, a titolo di compensazione, il riconoscimento di diritti edificatori, ad una più ampia capacità edificatoria virtuale, è intrinsecamente ingiustificata, qualora l'area interessata dalla destinazione a servizi pubblici non abbia, per la sua condizione giuridica e di fatto, una reale capacità edificatoria da contrapporre alla capacità edificatoria virtuale "compensativa" prevista dalle NTA.**

Estratto: «Parimenti infondate sono le censure rivolte contro l'art. 11 delle NTA (cfr. il già citato doc. 6 del resistente, pag. 8), laddove quest'ultimo attribuisce ai proprietari, in caso di cessione al Comune di aree destinate a servizi pubblici, un diritto di edificazione di 0,3 mc/mq, da utilizzarsi negli ambiti di trasformazione o in quelli soggetti a pianificazione attuativa. L'esponente reputa illogica la previsione che consente l'utilizzo del diritto edificatorio soltanto negli ambiti di trasformazione o in quelli soggetti a piano attuativo e non in qualsiasi ambito edificabile, ma la scelta comunale non pare abnorme, essendo ispirata dallo scopo di evitare un eccessivo incremento del carico urbanistico – derivante dall'utilizzo del diritto edificatorio – su fondi già adeguatamente edificati, destinando così il diritto di cui è causa esclusivamente su zone per le quali sono previste solo talune trasformazioni. Si tratta, insomma, di una finalità di controllo dell'eccessivo sviluppo urbanistico, che potrebbe andare a scapito della qualità della vita cittadina, finalità quindi non illogica e non suscettibile di censura da parte del giudice amministrativo. Parimenti priva di pregio è la contestazione sulla presunta irrisorietà della misura del diritto edificatorio (0,3 mc/mq), aspirando l'esponente ad ottenere una misura maggiore; in tal caso, infatti, la pretesa della ricorrente ad una più ampia capacità edificatoria virtuale non appare meritevole di apprezzamento, vertendo sul merito dell'azione amministrativa e risolvendosi in un'inammissibile richiesta al Tribunale di sostituirsi all'Amministrazione nella scelta delle modalità e dei limiti dello sviluppo urbanistico della zona. A ciò va soggiunto, peraltro, che la pretesa della ricorrente ad una più ampia capacità edificatoria virtuale è intrinsecamente ingiustificata, atteso che l'area interessata dalla destinazione a servizi pubblici in contestazione non ha, per la sua condizione giuridica e di fatto, sopra ampiamente descritta, una reale capacità edificatoria da contrapporre alla capacità edificatoria virtuale "compensativa" prevista dall'art. 11 delle NTA (0,3 mc/mq). Anche per questa ragione, quindi, il primo motivo del ricorso principale, laddove non sia da ritenersi improcedibile per le ragioni già esposte, è destituito di fondamento e va respinto.»

## PEREQUAZIONE --> COMPENSAZIONE --> DISCREZIONALITÀ

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.2808 del 11/12/2013 - Relatore: Silvia Cattaneo -  
Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: L'attribuzione di un indice edificatorio a fini perequativi, è prerogativa attinente al merito amministrativo.**

Estratto: «È, pertanto, parimenti infondata la censura di illegittimità per mancata attribuzione alle aree in questione di un indice edificatorio a fini perequativi, prerogativa, questa, attinente al merito amministrativo e, comunque, espressamente esclusa dall'art. 11, l. reg. Lombardia, n. 12/2005, per le aree destinate all'agricoltura.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.203 del 23/01/2013 - Relatore: Giovanni Zucchini -  
Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: La pretesa del proprietario di aree interessate dalla destinazione a servizi pubblici, a fronte della cui cessione è previsto, a titolo di compensazione, il riconoscimento di diritti edificatori, ad una più ampia capacità edificatoria virtuale, attiene al merito dell'azione amministrativa e si risolve in un'inammissibile richiesta al giudice di sostituirsi all'Amministrazione nella scelta delle modalità e dei limiti dello sviluppo urbanistico della zona.**

Estratto: «Parimenti infondate sono le censure rivolte contro l'art. 11 delle NTA (cfr. il già citato doc. 6 del resistente, pag. 8), laddove quest'ultimo attribuisce ai proprietari, in caso di cessione al Comune di aree destinate a servizi pubblici, un diritto di edificazione di 0,3 mc/mq, da utilizzarsi negli ambiti di trasformazione o in quelli soggetti a pianificazione attuativa. L'esponente reputa illogica la previsione che consente l'utilizzo del diritto edificatorio soltanto negli ambiti di trasformazione o in quelli soggetti a piano attuativo e non in qualsiasi ambito edificabile, ma la scelta comunale non pare abnorme, essendo ispirata dallo scopo di evitare un eccessivo incremento del carico urbanistico – derivante dall'utilizzo del diritto edificatorio – su fondi già adeguatamente edificati, destinando così il diritto di cui è causa esclusivamente su zone per le quali sono previste solo talune trasformazioni. Si tratta, insomma, di una finalità di controllo dell'eccessivo sviluppo urbanistico, che potrebbe andare a scapito della qualità della vita cittadina, finalità quindi non illogica e non suscettibile di censura da parte del giudice amministrativo. Parimenti priva di pregio è la contestazione sulla presunta irrisorietà della misura del diritto edificatorio (0,3 mc/mq), aspirando l'esponente ad ottenere una misura maggiore; in tal caso, infatti, la pretesa della ricorrente ad una più ampia capacità edificatoria virtuale non appare meritevole di apprezzamento, vertendo sul merito dell'azione amministrativa e risolvendosi in un'inammissibile richiesta al Tribunale di sostituirsi all'Amministrazione nella scelta delle modalità e dei limiti dello sviluppo urbanistico della zona. A ciò va soggiunto, peraltro, che la pretesa della ricorrente ad una più ampia capacità edificatoria virtuale è intrinsecamente ingiustificata, atteso che l'area interessata dalla destinazione a servizi pubblici in contestazione non ha, per la sua condizione giuridica e

di fatto, sopra ampiamente descritta, una reale capacità edificatoria da contrapporre alla capacità edificatoria virtuale “compensativa” prevista dall’art. 11 delle NTA (0,3 mc/mq). Anche per questa ragione, quindi, il primo motivo del ricorso principale, laddove non sia da ritenersi improcedibile per le ragioni già esposte, è destituito di fondamento e va respinto.»

## **PEREQUAZIONE --> COMPENSAZIONE --> RAPPORTO CON IL VINCOLO PAESAGGISTICO**

TAR LAZIO, SEZIONE I ROMA n.4742 del 13/05/2013 - Relatore: Angelo Gabbricci - Presidente: Calogero Piscitello

**Sintesi: E' perfettamente ragionevole che un bene sottoposto a vincolo conformativo derivante dal piano paesistico con conseguenti ridotte possibilità edificatorie, sia escluso dalla compensazione edificatoria.**

Estratto: «Il bene immobile sottoposto al vincolo conformativo derivante dal piano paesistico – sia pure in via di approvazione – ha ridotte possibilità edificatorie, senz’altro inferiori a quello che ne è esente: sicché è perfettamente ragionevole che sia escluso dalla compensazione edificatoria.»

TAR LAZIO, SEZIONE II QUATER ROMA n.35381 del 06/12/2010 - Relatore: Floriana Rizzetto - Presidente: Lucia Tosti

**Sintesi: Il rapporto sinallagmatico che caratterizza la compensazione urbanistica implica che l'amministrazione comunale deve garantire ai privati la concreta possibilità di realizzare le cubature riconosciute: questi effetti, tuttavia, si esauriscono nell'ambito della gestione del territorio a fini di sfruttamento edilizio e non possono condizionare l'esercizio del distinto potere proprio dello Stato di imporre una tutela specifica ad ambiti di paesaggio rilevanti, purché gli stessi presentino le caratteristiche coerenti con il fine da raggiungere.**

Estratto: «Vanno del pari respinte le doglianze relative alla mancata considerazione dei diritti edificatori scaturenti dalla cd. compensazione urbanistica, dedotte con l’ultimo profilo di censura del terzo mezzo di gravame, ed ulteriormente specificate con il quarto motivo di ricorso. Come si diceva in precedenza il principio fondamentale della tutela del “paesaggio” senza altre specificazioni, impone la conservazione della morfologia del territorio e dei suoi essenziali contenuti ambientali in attuazione del disposto dell’art. 9 Cost. (cfr. Corte costituzionale, 07 novembre 2007, n. 367), per cui la tutela ambientale e paesaggistica precede e comunque costituisce un limite per gli altri interessi pubblici assegnati alla competenza concorrente delle Regioni, in materia di governo del territorio e di valorizzazione dei beni culturali e ambientali e degli enti locali in tema di urbanistica e di sviluppo edilizio. Il riconoscimento del bene paesaggistico e la conseguente dichiarazione di interesse pubblico, sia che provenga dallo Stato che dalla regione, costituisce infatti sul piano gerarchico e sostanziale, un presupposto intoccabile della pianificazione paesistica (cfr. Consiglio di Stato sezione 22 agosto 2003 n.4766; idem 24 giugno 2006 n. 4056; Corte costituzionale 28 luglio 1995, n. 417). Il piano paesistico, non può che prendere atto di tutti i vincoli preesistenti o

successivamente imposti, recependo le relative norme d'uso, di conservazione e ripristino, avendo la funzione di delineare gli ambiti in cui suddividere tutto il territorio regionale, e di definire prescrizioni e previsioni dirette alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni paesaggistici solo ove non già contenute negli atti di individuazione dei singoli beni soggetti a tutela del territorio. La tutela paesaggistica, lungi dall'essere subordinata alla pianificazione urbanistica comunale, deve precedere ed orientare le scelte urbanistico - edilizi locali. In conseguenza, la Corte ha ritenuto, sul piano del riparto di competenze tra Stato e Regione in materia di paesaggio, la "separatezza tra pianificazione territoriale ed urbanistica, da un lato, e tutela paesaggistica dall'altro, prevalendo, comunque, l'impronta unitaria della pianificazione paesaggistica. ...Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni paesaggistiche "...sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette" (cfr. Corte costituzionale, 30 maggio 2008, n. 180). Pertanto se, in via ordinaria, ai sensi dell'art. 135 d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., la conoscenza, tutela e valorizzazione del paesaggio è assicurata tramite la pianificazione paesaggistica e a tale fine le Regioni, anche in collaborazione con lo Stato, nelle forme previste dall'articolo 143 d.lgs. 42/04 e s.m.i., sottopongono a specifica normativa d'uso il territorio, approvando piani paesaggistici, ovvero piani urbanistico - territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici, concernenti l'intero territorio regionale, tuttavia tale assetto ordinario delle competenze trova un limite, ai sensi del terzo comma dell'art. 131 del Codice, nella ricordata "... potestà esclusiva" dello Stato di tutela del paesaggio che si pone come preciso limite all'esercizio delle attribuzioni delle regioni sul territorio." Il carattere di autonomia e specialità del potere di cui all'articolo 138 terzo comma implica in conseguenza che questo possa essere esercitato senza che il Ministero sia vincolato dalla pianificazione locale in quanto la norma, se prevede il parere della regione, non impone assolutamente di procedere "previa intesa" con la stessa. La Corte Costituzionale, proprio sul piano dei rapporti tra Stato e Regione in materia di paesaggio, ha affermato la "separatezza tra pianificazione territoriale ed urbanistica, da un lato, e tutela paesaggistica dall'altro, prevalendo, comunque, l'impronta unitaria della pianificazione paesaggistica". In definitiva dunque, nella "gerarchia" degli strumenti di pianificazione dei diversi livelli territoriali il paesaggio prevale, in linea di principio, sugli altri strumenti urbanistici (Corte costituzionale, 30 maggio 2008, n. 180). Non a caso l'art. 145 del d.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i. (non modificato in modo significativo dal d.lgs. 26 marzo 2008, n. 63 per quanto interessa il presente problema), prevede che: "Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette". In secondo luogo le pretese contraddizioni con la precedente pianificazione comunale sono ravvisabili proprio nella maggiore ampiezza spaziale della tutela assicurata dal vincolo qui impugnato rispetto alle aree identificate dal PTPR Regionale in corso di approvazione. E' indubbio che le ricorrenti prima dell'adozione della proposta di vincolo avevano acquisito una posizione di diritto sancita dall'accordo di programma stipulato con il comune per cui, a fronte della cessione di aree in località Casetta Mistici, si sarebbe consentita l'edificazione su terreni compresi nel programma urbanistico di Paglian Casale. Ma tale posizione resta inalterata solo nei rapporti con l'ente locale, il quale attraverso l'applicazione dell'istituto della compensazione ha acquisito al proprio patrimonio ingenti aree da destinare al soddisfacimento di specifici interessi pubblici. Il rapporto sinallagmatico che caratterizza la compensazione, riconosciuta in linea di principio come istituto legittimamente applicabile dal

giudice d'appello, implica che l'amministrazione comunale deve garantire ai privati la concreta possibilità di realizzare le cubature riconosciute. Ma gli effetti del rapporto si esauriscono nell'ambito della gestione del territorio a fini di sfruttamento edilizio e non possono condizionare l'esercizio del distinto potere proprio dello Stato di imporre una tutela specifica ad ambiti di paesaggio rilevanti, purché gli stessi presentino le caratteristiche coerenti con il fine da raggiungere. Né può ritenersi che la riserva di esaminare i profili di compatibilità dell'intervento che le ricorrenti intendano realizzare comporti l'arresto a tempo indeterminato del relativo procedimento, rientrando tempi e modalità nell'ordinaria disciplina, e comunque trattandosi di condizione giustificata che, nella prospettiva sopra esaminata, costituiva per la PA una scelta assolutamente necessitata, in rapporto all'esigenza di tutela dell'agro romano, sicché appare evidente la giustificazione configurandosi come misura razionalmente coerente con l'esigenza di tutelare un territorio che senza il provvedimento sarebbe stato irrimediabilmente compromesso nella sua struttura identitaria.»

## **PEREQUAZIONE --> COMPENSAZIONE --> RAPPORTO CON LA LOCALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA**

Estratto: «(d) nel merito la scelta operata dal Comune con riguardo all'allargamento della strada pubblica appare ragionevole e sostenuta da idonea motivazione;(e) occorre premettere che la decisione di utilizzare il mappale n. 368 come sedime della nuova strada pubblica è una scelta urbanistica ormai ferma e definitiva, in quanto non deriva dalla variante semplificata del 2000 oggetto del presente ricorso ma dalla variante generale del 1996-1999. La ricorrente all'epoca non aveva fatto opposizione contro tale localizzazione ma aveva chiesto (e in parte ottenuto) una compensazione sotto forma di nuova cubatura, che si è aggiunta a quella già prevista dalla medesima variante generale (v. sopra al punto 5). Si è quindi definito un equilibrio che dal lato del Comune costituisce applicazione dei poteri di perequazione urbanistica e dal lato della ricorrente implica l'accettazione della localizzazione della strada pubblica, di cui beneficiano anche le nuove aree rese edificabili;(f) rispetto a questo equilibrio di natura pubblicistica la ricorrente non può esigere che l'amministrazione prenda ora in esame soluzioni viabilistiche alternative. Se così fosse, infatti, la compensazione sotto forma di ulteriore cubatura si trasformerebbe in un arricchimento senza causa. Peraltro il Comune non si è sottratto alla riflessione sulla migliore localizzazione della strada. Nelle controdeduzioni dell'Ufficio Tecnico relative alla variante semplificata (v. sopra al punto 6) si afferma chiaramente che la collocazione del tracciato in corrispondenza del mappale n. 368 è una scelta vincolata a causa della morfologia dei luoghi;»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II BRESCIA n.1456 del 23/08/2012 - Relatore: Mauro Pedron -  
Presidente: Giorgio Calderoni

**Sintesi: Con la compensazione sotto forma di nuova cubatura si definisce un equilibrio che dal lato del Comune costituisce applicazione dei poteri di perequazione urbanistica e dal lato del privato implica l'accettazione della localizzazione dell'opera pubblica. Rispetto a questo equilibrio di natura pubblicistica il privato non può esigere che l'amministrazione prenda successivamente in esame soluzioni alternative; se così fosse, infatti, la**

**compensazione sotto forma di ulteriore cubatura si trasformerebbe in un arricchimento senza causa.**

## **PEREQUAZIONE --> DISPARITÀ DI TRATTAMENTO**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4848 del 30/09/2013 - Relatore: Leonardo Spagnoletti -  
Presidente: Sergio De Felice

**Sintesi: Deve escludersi ogni disparità di trattamento tra i proprietari dei suoli ricadenti in zone agricole soggette a diverso regime se i proprietari di suoli ubicati in via esclusiva nell'una potranno alternativamente o acquistare suoli nell'altra oppure alienare i diritti edificatori.**

Estratto: «Orbene, non può negarsi che la scelta pianificatoria di differenziare le zone E2V2 dalle zone E2V1 si fonda sull'enucleazione di specifici tratti formali, di valore paesistico e storico-culturale (in termini ovviamente di paesaggio agrario), puntualmente individuati e ex se non contestati, con la finalità, né irragionevole né poco commendevole, di preservarli, conservandone l'assetto tradizionale assunto. Nel contempo, il sacrificio imposto ai proprietari di suoli ricadenti nelle zone E2V2, connesso al divieto di edificazione, è temperato dal riconoscimento di diritti edificatori, ossia dalla possibilità di utilizzare le volumetrie teoriche espresse dai medesimi nelle zone E2V1, entro i limiti fondiari, di densità e tipologici previsti per queste ultime. In altri termini, lo strumento urbanistico comunale, che avrebbe in ipotesi potuto legittimamente escludere tout court ogni utilizzazione edilizia dei suoli ricadenti in zona E2V2, ha comunque inteso, proprio a fini perequativi rispetto ai suoli della zona E2V1, assegnare a quei suoli una potenzialità edilizia sia pur da ricollocare nelle sole zone E2V1. Con ciò deve escludersi ogni disparità di trattamento tra i proprietari dei suoli ricadenti nelle due zone, poiché i proprietari di suoli ubicati in via esclusiva in zona E2V2 potranno alternativamente, come pure riconosciuto dal giudice amministrativo lombardo, o acquistare suoli nella zona E2V1 oppure alienare i diritti edificatori. Né, in ragione delle peculiari ragioni e finalità del meccanismo perequativo evidenziato, appare coerente il richiamo compiuto dal giudice amministrativo lombardo ai principi dell'asservimento tra lotti contigui, in caso di concentrazione della volumetria.»

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.6705 del 08/07/2013 - Relatore: Francesco Arzillo -  
Presidente: Eduardo Pugliese

**Sintesi: La tecnica pianificatoria con la quale si prevede l'acquisizione delle aree vincolate mediante cessione compensativa in alternativa all'esproprio, in mancanza di precise disposizioni di legge, può essere legittimamente gestita dall'Amministrazione sulla base di un'attenta e diversificata considerazione degli obiettivi, dei contesti e degli oggetti della pianificazione che si intrecciano in maniera complessa, articolata e diversificata; il che preclude la possibilità di configurare sic et simpliciter profili di contraddittorietà o di ingiusta disparità di trattamento (che presupporrebbero la sussistenza di situazioni uniformemente e univocamente comparabili).**

Estratto: «7. Con il terzo mezzo di impugnazione i ricorrenti lamentano, in subordine, l'illegittimità dell'art. 83 delle N.T.A., il quale, pur prevedendo al comma 5 l'acquisizione delle aree vincolate a verde e servizi mediante cessione compensativa in alternativa all'esproprio, la configura come strumento applicabile a discrezione dell'Amministrazione e comunque esclusivamente con riferimento alle fattispecie dei Programmi Integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare (artt. 50 e 53), ovvero ricadenti all'interno delle Centralità locali (art. 66). Secondo parte ricorrente, questa modalità operativa andava sottratta alla discrezionalità dell'Amministrazione e considerata quale facoltà esercitabile dai proprietari di beni assoggettati a vincoli espropriativi, avuto riguardo anche a quanto previsto dalla Corte cost., sent. n. 179/99.7.1 La censura è infondata. Si tratta infatti di una tecnica pianificatoria la quale, in mancanza di precise disposizioni di legge, può essere legittimamente - come nella specie - gestita dall'Amministrazione sulla base di un'attenta e diversificata considerazione degli obiettivi, dei contesti e degli oggetti della pianificazione: obiettivi, contesti e oggetti i quali si intrecciano - soprattutto nel P.R.G. romano - in maniera complessa, articolata e diversificata; il che preclude la possibilità di configurare sic et simpliciter i lamentati profili di contraddittorietà o di ingiusta disparità di trattamento (che presupporrebbero la sussistenza di situazioni uniformemente e univocamente comparabili).»

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.9907 del 29/11/2012 - Relatore: Raffaello Sestini -  
Presidente: Antonio Vinciguerra

**Sintesi: La tecnica pianificatoria con la quale si prevede l'acquisizione delle aree vincolate mediante cessione compensativa in alternativa all'esproprio, in mancanza di precise disposizioni di legge, può essere legittimamente gestita dall'Amministrazione sulla base di un'attenta e diversificata considerazione degli obiettivi, dei contesti e degli oggetti della pianificazione che si intrecciano in maniera complessa, articolata e diversificata; il che preclude la possibilità di configurare sic et simpliciter profili di contraddittorietà o di ingiusta disparità di trattamento (che presupporrebbero la sussistenza di situazioni uniformemente e univocamente comparabili).**

Estratto: «9 – Che, quanto alla mancata compensazione edificatoria, la ricorrente lamenta in sostanza l'illegittimità della prevista acquisizione delle aree vincolate a verde e servizi mediante cessione compensativa in alternativa all'esproprio, configurata come strumento applicabile a discrezione dell'Amministrazione e comunque esclusivamente con riferimento alle fattispecie dei Programmi Integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare, ovvero ricadenti all'interno delle Centralità locali. Infatti, secondo parte ricorrente, questa modalità operativa andava sottratta alla discrezionalità dell'Amministrazione e considerata quale facoltà esercitabile dai proprietari di beni assoggettati a vincoli espropriativi, avuto riguardo anche a quanto previsto da Corte cost., sent. n. 179/99. A giudizio del Collegio la censura è peraltro infondata, in quanto siamo in presenza di una tecnica pianificatoria la quale, in mancanza di precise disposizioni di legge, può essere legittimamente - come nella specie - gestita dall'Amministrazione sulla base di un'attenta e diversificata considerazione degli obiettivi, dei contesti e degli oggetti della pianificazione: obiettivi, contesti e oggetti i quali si intrecciano - soprattutto nel P.R.G. romano - in maniera complessa, articolata e diversificata. Il che preclude la possibilità di configurare sic et simpliciter i lamentati profili di contraddittorietà o di ingiusta disparità di trattamento (che presupporrebbero la sussistenza

di situazioni uniformemente e univocamente comparabili). Pertanto, il Collegio condivide l'argomentazione del Comune, secondo cui non tutte le volumetrie legittimamente soppresse per una scelta di riduzione delle quantità edilizie da parte dell'Amministrazione sviluppata nelle ultime tre Varianti, possono essere "compensate" senza vanificare le scelte urbanistiche dell'Ente locale così come confermato dall'art. 17 delle NTA, secondo cui al riguardo è necessario tener conto del perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico o generale, fra i quali assume essenziale rilievo la riduzione delle volumetrie generali, cardine del NPRG.»

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.8380 del 10/10/2012 - Relatore: Antonio Vinciguerra -  
Presidente: Antonio Vinciguerra

**Sintesi: La tecnica pianificatoria con la quale si prevede l'acquisizione delle aree vincolate mediante cessione compensativa in alternativa all'esproprio, in mancanza di precise disposizioni di legge, può essere legittimamente gestita dall'Amministrazione sulla base di un'attenta e diversificata considerazione degli obiettivi, dei contesti e degli oggetti della pianificazione che si intrecciano in maniera complessa, articolata e diversificata; il che preclude la possibilità di configurare sic et simpliciter profili di contraddittorietà o di ingiusta disparità di trattamento (che presupporrebbero la sussistenza di situazioni uniformemente e univocamente comparabili).**

Estratto: «Con deduzione subordinata il ricorrente lamentano l'illegittimità dell'art. 83 delle n.t.a., il quale, pur prevedendo al comma 5 l'acquisizione delle aree vincolate a verde e servizi mediante cessione compensativa in alternativa all'esproprio, la configura come strumento applicabile a discrezione dell'Amministrazione e comunque esclusivamente con riferimento alle fattispecie dei Programmi Integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare (artt. 50 e 53), ovvero ricadenti all'interno delle Centralità locali (art. 66) o nella fascia perimetrale delle Mura Aureliane. Secondo parte ricorrente, questa modalità operativa andava sottratta alla discrezionalità dell'Amministrazione e considerata quale facoltà esercitabile dai proprietari di beni assoggettati a vincoli espropriativi, avuto riguardo anche a quanto previsto dalla Corte cost., sent. n. 179/1999. La censura è infondata. Si tratta infatti di una tecnica pianificatoria la quale, in mancanza di precise disposizioni di legge, può essere legittimamente - come nella specie - gestita dall'Amministrazione sulla base di un'attenta e diversificata considerazione degli obiettivi, dei contesti e degli oggetti della pianificazione: obiettivi, contesti e oggetti i quali si intrecciano - soprattutto nel p.r.g. romano - in maniera complessa, articolata e diversificata; il che preclude la possibilità di configurare sic et simpliciter i lamentati profili di contraddittorietà o di ingiusta disparità di trattamento (che presupporrebbero la sussistenza di situazioni uniformemente e univocamente comparabili).»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.1008 del 04/04/2012 - Relatore: Concetta Plantamura  
- Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: In ipotesi di ricorso a strumenti di perequazione non è dato comprendere in che termini i proprietari delle aree destinate a standard urbanistico sarebbero penalizzati rispetto a quelli delle aree con attitudine edificatoria, qualora, dalla scheda di comparto,**

**emerge come tutte le aree di perequazione abbiano il medesimo indice di utilizzazione territoriale (salvo, per ovvi motivi, le aree già edificate).**

Estratto: «2.3. Nè spiega, poi, la difesa dei ricorrenti per quale ragione l'istituto della perequazione urbanistica non possa trovare applicazione negli ambiti territoriali unitariamente sottoposti a preventiva pianificazione attuativa. Invero, la perequazione consegue i propri fini proprio in sede di pianificazione di dettaglio, assicurando all'amministrazione lo strumento per acquisire, senza oneri e con modalità diverse dall'esproprio, aree da destinare a scopi di pubblico interesse, senza denotare perciò solo alcun profilo di illegittimità (cfr. al riguardo la sentenza T.A.R. Lombardia, Milano, II, 27.01.2012 n. 297, alle cui considerazioni in tema di perequazione urbanistica si rinvia). Di siffatto metodo perequativo, infatti, al di là della specifica previsione introdotta dall'art. 11 della legge regionale 12/2005, si rinviene un sicuro fondamento nell'art. 3 della Costituzione, allorché se ne valorizzi lo scopo di attenuazione delle disuguaglianze create dalla pianificazione. In ogni caso, come da ultimo evidenziato dalla giurisprudenza amministrativa (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 13 luglio 2010, n. 4545), l'istituto perequativo della cessione di aree, pur in assenza di una specifica previsione normativa, trova il suo fondamento "in due pilastri fondamentali" del nostro ordinamento, e cioè nella potestà conformativa del territorio di cui è titolare l'Amministrazione nell'esercizio della propria attività di pianificazione e, al contempo, nella possibilità di utilizzare modelli consensuali per il perseguimento di finalità di interesse pubblico, secondo quanto previsto dagli artt. 1, comma 1-bis e 11 della legge n. 241 del 1990 (cfr. T.A.R. Campania, Salerno, sez. I, 5 luglio 2002, n. 670, T.A.R. Veneto sez. I, 19 maggio 2009, n. 1504). Si rivela, a tale stregua, prima ancora che infondata, inammissibile per genericità l'affermazione degli esponenti, secondo cui i piani attuativi sarebbero in grado di realizzare direttamente una perequazione perfetta fra i proprietari coinvolti, mentre la perequazione all'interno del comparto "C1.8b" introdurrebbe una penalizzazione dei proprietari delle aree destinate a standard urbanistico rispetto a quelli delle aree con attitudine edificatoria. Ora, in disparte la circostanza che l'intervento in questione risulta "soggetto a studio preliminare all'attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 37 delle NTA, ricomprendendo anche l'ambito individuato come Comparto C1.4" (cfr. scheda del Comparto C1.8 allegata in atti), ciò che sembra smentire l'affermazione dei ricorrenti secondo cui la perequazione sarebbe destinata ad attuarsi nel solo comparto C1.8, in realtà non è dato comprendere in che termini i proprietari delle aree destinate a standard urbanistico sarebbero, a mente degli istanti, penalizzati rispetto a quelli delle aree con attitudine edificatoria, posto che, dalla scheda di comparto, emerge come tutte le aree di perequazione abbiano il medesimo indice di utilizzazione territoriale (salvo, per ovvi motivi, le aree già edificate).»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.274 del 13/02/2012 - Relatore: Paolo Peruggia - Presidente: Santo Balba

**Sintesi: L'attribuzione di una minima capacità edificatoria a tutti i suoli ubicati nel territorio comunale esclude dalla possibilità di aumentare il valore dei fondi solo quei sedimi che sono in qualche modo inidonei allo sfruttamento, mentre per tutti gli altri il proprietario potrà conseguire il risultato desiderato acquistando da altri la volumetria necessaria per realizzare un intervento. Ne deriva così che l'applicazione del criterio perequativo eliderà taluna delle**

**più importanti situazioni di disuguaglianza del sistema tradizionale, che permetteva a taluno di realizzare imponenti guadagni, assicurando ad altri proprietari solo lo sfruttamento agricolo dei beni di proprietà.**

Estratto: «Con la prima l'interessato denuncia la violazione dell'art. 97 cost. sotto svariati profili, in quanto l'indice edificatorio teorico è destinato ad ingenerare inammissibili disuguaglianze tra coloro che potranno sfruttare in modo compiuto l'indice stesso relativo al fondo di proprietà, e coloro che invece non potranno realizzare l'aspirazione ad edificare. Il collegio osserva che nella ricordata sentenza è stato esaminato favorevolmente un meccanismo che permetteva di acquistare dei diritti edificatori rinvenienti dalla demolizione dei fabbricati industriali ormai inutilizzati, per utilizzarli in aree più centrali e pregiate: l'equilibrio tra le differenti situazioni soggettive si formava con lo scambio economico, e l'interesse pubblico andava individuato nella realizzazione con capitali privati di alcuni fini avuti di mira dallo strumento, quali il risanamento delle zone industriali dimesse. Alla stessa stregua l'attribuzione di una minima capacità edificatoria a tutti i suoli ubicati nel territorio comunale esclude dalla possibilità di aumentare il valore dei fondi solo quei sedimi che sono in qualche modo inidonei allo sfruttamento, mentre per tutti gli altri il proprietario potrà conseguire il risultato desiderato acquistando da altri la volumetria necessaria per realizzare un intervento. Ne deriva così che l'applicazione del criterio perequativo eliderà taluna delle più importanti situazioni di disuguaglianza del sistema tradizionale, che permetteva a taluno di realizzare imponenti guadagni, assicurando ad altri proprietari solo lo sfruttamento agricolo dei beni di proprietà. Le osservazioni che precedono non significano che la soluzione prescelta come fondamento per il PUC di Ventimiglia assicurerà la giustizia perfetta, ma che si tratta di una metodologia probabilmente non deteriore rispetto alla zonizzazione a cui vincolava la stretta interpretazione della legge 17.8.1942, n. 1150. La censura in esame non può pertanto essere accolta in assenza di altre prove circa le conseguenze ingiuste che deriveranno all'interessato dal funzionamento del piano.»

TAR LAZIO, SEZIONE II ROMA n.929 del 27/01/2012 - Relatore: Stefano Toschei - Presidente: Luigi Tosti

**Sintesi: La determinazione dell'Amministrazione di concedere la c.d. compensazione edilizia esclusivamente ai proprietari di aree ricadenti in determinate zone, costituisce una scelta di politica territoriale che, non essendo intrinsecamente illogica o contraddittoria, non appare sindacabile; l'Amministrazione non è, infatti, in alcun modo obbligata a concedere la compensazione edilizia a tutti i soggetti che abbiano subito una riduzione della potenzialità edificatoria dei propri terreni.**

Estratto: «11. – Passando al secondo gruppo di censure va chiarito preliminarmente che in merito all'istituto della c.d. compensazione edilizia la giurisprudenza (della stessa Sezione) si è già espressa (cfr., quale primo intervento sul tema, TAR Lazio, Sez. II, 14 maggio 2008 n. 4122), affermando:- che la determinazione dell'Amministrazione di concedere la c.d. compensazione edilizia esclusivamente ai proprietari di aree ricadenti in determinate zone, costituisce una scelta di politica territoriale che, non essendo intrinsecamente illogica o contraddittoria, non appare sindacabile;- che invero l'Amministrazione non è in alcun modo obbligata a concedere la compensazione edilizia a tutti i soggetti che avessero subito una

favore per l'insediamento di attività produttive, tale ratio economico-sociale non può essere spinta sino al punto da sovvertire il ruolo fondamentale che spetta al comune nell'ambito dell'ordinario procedimento in materia urbanistica. Ne consegue che la conferenza non deve essere sempre e comunque convocata qualora il progetto proposto non contrasti con divieti specifici ambientali e sanitari, poiché ragionando in tal modo si giunge ad esautorare il comune dei suoi poteri discrezionali di programmazione e di governo dell'ordinato sviluppo del territorio (così, Consiglio di Stato, sez. IV, 03 marzo 2006, n. 1038, per cui: «si deve affermare da un lato che la determinazione comunale di non avviare il procedimento è di per sé pienamente consentita dall'ordinamento di settore, il quale configura l'utilizzo di una procedura pur sempre derogatoria come meramente facoltativo da parte dell'ente locale; dall'altro che, nel merito, tale determinazione costituisce il frutto dell'esercizio di un potere discrezionale e quindi può legittimamente fondare - anche indipendentemente da precisi divieti ambientali - su valutazioni di ordine generale, purché razionalmente ed equilibratamente rapportate, in relazione alla natura ed entità dell'intervento, all'esigenza di evitare la compromissione di valori paesaggistici, urbanistici o comunque inerenti la tutela dell'assetto del territorio»). Deve, pertanto, escludersi - in generale - la configurabilità di un obbligo di attivazione della procedura de qua in capo al responsabile dello S.U.A.P.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4768 del 10/08/2011 - Relatore: Oberdan Forlenza - Presidente: Anna Leoni

**Sintesi: La proposta di variante ex art. 5 del d.P.R. n. 447/1998 non è vincolante per il consiglio comunale, che conserva pienamente la propria potestà pianificatoria e, quindi, valuta autonomamente se aderire o meno alla proposta.**

Estratto: «L'art. 5 DPR n. 447/1998, disciplinante l'ipotesi di "progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici", prevede che[omissis]Tale disposizione prevede l'utilizzazione dello Sportello unico delle attività produttive e lo strumento della conferenza di servizi, al fine di semplificare l'azione della pubblica amministrazione e di migliorare, sul piano della efficienza, efficacia ed economicità, i rapporti tra la stessa ed i cittadini e le imprese. In particolare, il comma 2 prevede che, laddove l'espressione di parere favorevole in conferenza di servizi comporti l'adozione di una variante allo strumento urbanistico, la pronuncia della Conferenza "costituisce proposta di variante", sulla quale deve pronunciarsi, "entro sessanta giorni", il Consiglio comunale. La giurisprudenza di questo Consiglio di Stato ha già chiarito che, nell'ambito del procedimento previsto dagli art. 4 e 5 del d.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, la determinazione della Conferenza di servizi rappresenta un peculiare atto di impulso (proposta) dell'autonomo procedimento (di natura esclusivamente urbanistica) volto alla variazione del vigente piano regolatore, rientrando nelle normali ed esclusive attribuzioni dell'ente locale. Qualora l'esito della Conferenza di servizi sia in qualunque modo sfavorevole al privato richiedente e dunque si risolva nel diniego di approvazione del proposto progetto in variante allo strumento urbanistico, tale esito assume valore ostativo alla prosecuzione del procedimento amministrativo, mancando in tale ipotesi l'atto d'impulso, strumentale alle determinazioni di competenza del Consiglio comunale (Cons. Stato, sez. IV, 19 ottobre 2007 n. 5471). Si è anche chiarito che natura ed effetti della variante ex art. 5 del d.P.R. n. 447/1998, sono identici a quelli della variante urbanistica ordinaria. Tuttavia, se ambedue sono destinate ad incidere sull'assetto del territorio, dettando una disciplina nuova e diversa da quella in

vigore, esse differiscono in ordine alla modalità specifica di inizio del procedimento di variazione dello strumento urbanistico. Nel caso dell'art. 5, la proposta di variazione è collegata alla presentazione, da parte di un privato, di un progetto che ottenga il parere favorevole della Conferenza di servizi, appositamente convocata; nell'ipotesi ordinaria, la proposta di variazione dello strumento urbanistico è affidata all'iniziativa dell'amministrazione comunale (Cons. Stato, sez. IV, 25 giugno 2007 n. 3593). Infine, la proposta di variante non è vincolante per il consiglio comunale, che conserva pienamente la propria potestà pianificatoria e, quindi, valuta autonomamente se aderire o meno alla proposta (Cons. Stato, sez. IV, 3 settembre 2008 n. 4110; 27 giugno 2007 n. 3772).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4308 del 15/07/2011 - Relatore: Oberdan Forlenza - Presidente: Paolo Numerico

**Sintesi: Sussistendo i presupposti di cui all'art. 5 D.P.R. 447/1998 l'Amministrazione ha non l'obbligo, ma la facoltà, di avviare, sulla scorta di una congrua motivazione, l'iter semplificato per l'introduzione della variante.**

Estratto: «L'art. 5 DPR 20 ottobre 1998 n. 447, prevede che:(comma 1) “Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento rigetta l'istanza. Tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale”. (comma 2): “Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale. Non è richiesta l'approvazione della regione, le cui attribuzioni sono fatte salve dall'articolo 14, comma 3-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241”. Dalla lettura della disposizione, si evince che, all'evidente finalità di interesse pubblico di favorire l'insediamento di impianti produttivi, pur in presenza di un progetto che sia in contrasto con lo strumento urbanistico ovvero richieda per la sua realizzazione una variante al medesimo, può essere convocata una conferenza di servizi al fine dell'esame della possibile adozione di variante al piano regolatore o ad altro strumento urbanistico di questo attuativo. Nell'ambito del procedimento così delineato, la determinazione della Conferenza di servizi rappresenta un peculiare atto di impulso (proposta) dell'autonomo procedimento (di natura esclusivamente urbanistica) volto alla variazione del vigente piano regolatore, rientrante nelle normali ed esclusive attribuzioni dell'ente locale, di modo che, qualora l'esito della Conferenza di servizi sia in qualunque modo sfavorevole al privato richiedente e dunque si risolve nel diniego di approvazione del proposto progetto in variante allo strumento urbanistico, tale esito assume

valore ostativo alla prosecuzione del procedimento amministrativo, mancando in tale ipotesi l'atto d'impulso, strumentale alle determinazioni di competenza del Consiglio comunale (Cons. Stato, sez. IV, 19 ottobre 2007 n. 5471). Tuttavia, perché possa farsi luogo alla indizione della conferenza di servizi, la stessa norma che prevede tale procedimento alternativo, subordina la possibilità di attivarlo alla presenza di due presupposti: in primo luogo, la conformità del progetto "alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro"; in secondo luogo, che "lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato". Proprio perché il ricorso ad un procedimento urbanistico "alternativo" deve essere considerato eccezionale, la sussistenza dei presupposti richiesti dalla norma non può che essere indefettibile (Cons. Stato, sez. IV, 4 dicembre 2007 n. 6157). In particolare, questo Consiglio di Stato (sez. IV, 3 marzo 2006 n. 1038), con considerazioni condivise nella presente sede, ha avuto modo di affermare che "condizioni imprescindibili per l'avvio del procedimento attraverso la convocazione della conferenza sono da un lato la conformità del progetto alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e della sicurezza del lavoro; dall'altro l'impossibilità di reperire nello strumento esistente aree idonee all'iniziativa produttiva. È del tutto evidente, infatti, che qualora risultino disponibili nel Piano altre aree convenienti per la allocazione dell'intervento produttivo, vengano meno le esigenze promozionali alla base della disciplina derogatoria, la quale dunque . . . ha natura eccezionale e non costituisce in alcun modo strumento ordinario di modifica dell'assetto urbanistico, azionabile in base alle soggettive preferenze e convenienze dell'imprenditore. In ogni caso, quando sussistono i detti presupposti l'Amministrazione ha non l'obbligo, ma la facoltà, di avviare, sulla scorta di una congrua motivazione, l'iter semplificato per l'introduzione della variante". Proprio in ragione di detti principi, è stato considerato legittimo il provvedimento con il quale si è espresso parere sfavorevole ad una richiesta di variante ex art. 5 DPR n. 447/1998 (per la realizzazione di un complesso alberghiero), motivata con riferimento ad una sostanziale inedificabilità dei suoli interessati, perché già asserviti (Cons. Stato, sez. IV, 19 ottobre 2007 n. 5471). In definitiva, fermo il primo dei due presupposti considerati, perché possa, dunque, farsi luogo a conferenza dei servizi occorre l'assenza di individuazione, nell'ambito degli strumenti di pianificazione urbanistica dell'ente locale, di aree destinate ad insediamenti produttivi ovvero l'insufficienza di queste, in relazione al tipo di progetto presentato, laddove per "insufficienza" deve intendersi, in costanza degli standard previsti, una superficie non congrua (quindi insufficiente), in ordine all'insediamento da realizzare. Nel caso di specie, lo strumento urbanistico (piano di fabbricazione) del Comune di Maruggio prevede aree da destinare ad insediamenti produttivi (una è proprio quella di proprietà dell'appellante). Non sussiste, dunque, a tutta evidenza, il presupposto della "assenza" di aree da destinare ad insediamenti produttivi.»

TAR PUGLIA, SEZIONE I LECCE n.2285 del 08/10/2009 - Relatore: Massimo Santini - Presidente: Aldo Ravalli

**Sintesi: Il ricorrere delle ipotesi contemplate dall'art. 5 del DPR 447/98 costituisce condizione minima necessaria ma non certo sufficiente al fine dell'assentibilità del richiesto intervento, permanendo per il resto in capo agli Organi decidenti un'ampia discrezionalità circa l'an stesso ed il quomodo della prestazione dell'eventuale assenso.**

**Sintesi: La conferenza di servizi di cui all'art. 5 del DPR 447/98 non deve essere sempre e comunque convocata qualora il progetto proposto non contrasti con divieti specifici ambientali e sanitari, poiché, ragionando in tal modo, il comune finirebbe per essere espropriato dei suoi poteri discrezionali di programmazione e di governo dell'ordinato sviluppo del territorio.**

**Sintesi: La determinazione comunale di non avviare il procedimento di cui all'art. 5 del DPR 447/98 è di per sé pienamente consentita dall'ordinamento di settore, il quale configura l'utilizzo di una procedura pur sempre derogatoria come meramente facoltativo da parte dell'ente locale.**

Estratto: «2. Al riguardo, il Collegio ritiene in primo luogo di richiamare la propria consolidata giurisprudenza in ordine all'ampiezza delle prerogative comunali e regionali in sede di valutazione delle proposte progettuali ex art. 5, d.P.R. 447 del 1998. Nella specie, non può che ribadirsi il principio secondo cui "sia la concessione in deroga, sia la variante dello strumento urbanistico, non siano atti dovuti, ma costituiscano piuttosto oggetto di esercizio di poteri discrezionali, che devono comparare l'interesse alla realizzazione dell'opera (o alla realizzazione dell'insediamento produttivo) con molteplici altri interessi, quali quello urbanistico, edilizio, paesistico, ambientale" (TAR Lecce, Sez. I, sent. 8 marzo 2006, n. 2577; id., Sez. I, sent. 6 aprile 2005, n. 1870; Cons. Stato, Sez. VI, sent. 7 agosto 2003, n. 4658). Con ciò vuol ribadirsi che il ricorrere delle ipotesi contemplate al richiamato art. 5 [ovvero: a) la sussistenza di un contrasto tra il progetto presentato e lo strumento urbanistico vigente; b) l'insussistenza e/o insufficienza di aree a tal fine individuate, nonché c) la conformità del progetto alle vigenti norme in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza sul lavoro] costituisca condizione minima necessaria ma non certo sufficiente al fine dell'assentibilità del richiesto intervento, permanendo per il resto in capo agli Organi decidenti un'ampia discrezionalità circa l'an stesso ed il quomodo della prestazione dell'eventuale assenso. Come del resto affermato dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato (cfr. sez. IV, 3 marzo 2006, n. 1038), "è del tutto evidente ... che qualora risultino disponibili nel Piano altre aree convenienti per la allocazione dell'intervento produttivo, vengano meno le esigenze promozionali alla base della disciplina derogatoria, la quale dunque ... ha natura eccezionale e non costituisce in alcun modo strumento ordinario di modifica dell'assetto urbanistico, azionabile in base alle soggettive preferenze e convenienze dell'imprenditore. In ogni caso, quando sussistono i detti presupposti l'Amministrazione ha non l'obbligo, ma la facoltà, di avviare, sulla scorta di una congrua motivazione, l'iter semplificato per l'introduzione della variante, come si deduce sia da rilievi testuali (il responsabile "può" motivatamente) sia da considerazioni di tipo sistematico. Sotto il profilo da ultimo richiamato è da osservare infatti che, pur ispirandosi la disciplina in rassegna a evidenti criteri di favore per l'insediamento di attività produttive, tale ratio economico-sociale non può essere spinta – come insegna Corte cost. n. 206 del 2001 la quale ha in sostanza reintrodotta l'obbligo dell'assenso regionale alla variante, prima non previsto – sino a sovvertire il ruolo fondamentale che rispettivamente spetta al comune e alla regione nell'ambito del giusto procedimento in materia urbanistica". Ne consegue, a giudizio dello stesso Consiglio di Stato, che "la conferenza non deve essere sempre e comunque convocata qualora il progetto proposto non contrasti con divieti specifici ambientali e sanitari, poiché – ragionando in tal modo – il comune finisce per essere espropriato dei suoi poteri discrezionali di programmazione e di governo dell'ordinato sviluppo del territorio. In altri termini, si deve affermare da un lato che la determinazione comunale di non avviare il

procedimento è di per sé pienamente consentita dall'ordinamento di settore, il quale configura l'utilizzo di una procedura pur sempre derogatoria come meramente facoltativo da parte dell'ente locale; dall'altro che, nel merito, tale determinazione costituisce il frutto dell'esercizio di un potere discrezionale e quindi può legittimamente fondare – anche indipendentemente da precisi divieti ambientali – su valutazioni di ordine generale, purché razionalmente ed equilibratamente rapportate, in relazione alla natura ed entità dell'intervento, all'esigenza di evitare la compromissione di valori paesaggistici, urbanistici o comunque inerenti la tutela dell'assetto del territorio".»

TAR VENETO, SEZIONE II n.1993 del 11/07/2008 - Relatore: Riccardo Savoia - Presidente: Giuseppe Di Nunzio

**Sintesi: L'avvio delle procedure per la formazione di una variante urbanistica con decisione da assumere mediante l'indizione di una conferenza di servizi, prevista dall'art. 5 DPR 447/1998, costituisce ipotesi eccezionale rispetto al rigetto del progetto in contrasto con lo strumento urbanistico, per cui non ammette applicazioni analogiche e richiede un'adeguata motivazione.**

Estratto: «Dispone tale norma che qualora venga presentato un progetto per una nuova attività produttiva in contrasto con il piano regolatore, il responsabile del procedimento è tenuto a rigettare l'istanza (art. 5, comma 1, D.P.R. n. 447/1998).L'art. 5, oltre al rigetto, che costituisce l'ipotesi ordinaria, prevede anche l'ipotesi eccezionale, che consiste nell'avviare le procedure per la formazione di una variante urbanistica, conseguente all'approvazione del progetto, con decisione da assumere mediante l'indizione di una conferenza di servizi. Questa ipotesi essendo eccezionale e di natura derogatoria alle procedure ordinarie non ammette applicazioni estensive o analogiche, richiedendo peraltro una adeguata motivazione. Pertanto il ricorso a tale procedura è ammesso solo alle tassative condizioni previste dall'art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447/1998, che sono le seguenti- per come richiamate dalla circolare regionale 31.7.2001, n.16:1) il progetto presentato deve essere conforme alle norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;2) lo strumento urbanistico:A. deve essere caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi, con classificazione di zona idonea al tipo di richiesta presentata;B. oppure le aree previste dal medesimo strumento urbanistico devono risultare insufficienti in relazione al progetto presentato;3) della conferenza deve essere dato pubblico avviso in quanto ogni soggetto portatore di interessi pubblici, privati o diffusi, cui possa derivare pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto, deve poter intervenire alla conferenza dei servizi presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare. La sussistenza di tali presupposti deve essere verificata dal responsabile del procedimento antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi; inoltre la sussistenza di tutte queste condizioni deve altresì risultare dalla motivazione della convocazione della conferenza, in quanto è sulla base di tutti i requisiti di legge che il responsabile del procedimento potrà "motivatamente" procedere all'avvio della procedura di formazione della variante urbanistica prevista dell'art. 5 del DPR n. 447/98.»

## **PIANIFICAZIONE --> VARIANTE URBANISTICA --> INSEDIAMENTI PRODUTTIVI --> IN GENERALE**

TAR VENETO, SEZIONE II n.269 del 27/02/2015 - Relatore: Stefano Mielli - Presidente: Giuseppe Di Nunzio

**Sintesi: L'approvazione della conferenza di servizi prevista dall'art. 5 D.P.R. 447/1998 non fa sorgere in capo all'interessato alcun affidamento sull'approvazione definitiva della variante da parte del Consiglio comunale.**

Estratto: «La domanda di risarcimento non può essere accolta neppure nella forma della responsabilità da contatto amministrativo per la dedotta violazione dei generali doveri di correttezza e buona fede dell'Amministrazione che ha respinto la proposta di variante al piano regolatore con la deliberazione consiliare impugnata, nonostante la stessa fosse stata approvata dalla conferenza di servizi all'unanimità. Come sopra evidenziato, il Comune ha bocciato la proposta di variante nell'esercizio legittimo delle prerogative spettanti al Consiglio comunale, dato che, ai sensi dell'art. 5 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, la variante, in quanto comportante una modificazione del piano regolatore, necessita inderogabilmente dell'approvazione dell'organo cui spetta la competenza in materia di pianificazione urbanistica (cfr. ex pluribus Consiglio di Stato, Sez. VI, 4 novembre 2013, n. 5292; Consiglio di Stato sez. IV 6 agosto 2013 n. 4151), e il ricorrente non può fondatamente invocare a proprio favore il maturarsi di un suo affidamento incolpevole circa l'approvazione, dato che la natura derogatoria ed eccezionale rispetto alla logica di tipo pianificatorio della variante insita nella disciplina dello Sportello unico, comporta che non sia ipotizzabile la sussistenza di alcun vincolo da parte del Consiglio comunale nell'approvare la proposta di variante adottata dalla conferenza di servizi (ex pluribus cfr. Consiglio di Stato, Sez. V 8 aprile 2014 n. 1654; Consiglio di Stato sez. IV 6 agosto 2013, n. 4151; Consiglio di Stato, Sez. VI, 27 luglio 2011, n. 4498; Consiglio di Stato, Sez. IV, 3 settembre 2008, n. 4110)»

TAR CALABRIA, SEZIONE I CATANZARO n.2286 del 19/12/2014 - Relatore: Germana Lo Sapio - Presidente: Nicola Durante

**Sintesi: Il procedimento previsto dall'art. 5 del D.P.R. 447/1998 costituisce uno schema di semplificazione procedimentale che - piuttosto che concludersi con un secco diniego per contrasto con la strumentazione urbanistica - persegue l'obiettivo, a determinate condizioni, di favorire la installazione di impianti produttivi rilasciando il permesso edilizio contestualmente alla variazione della disciplina urbanistica.**

**Sintesi: L'art. 5 D.P.R. 447/1998 consente all'impresa interessata di ottenere, attraverso un procedimento semplificato e previa valutazione contestuale dei diversi interessi in gioco, operata mediante la «conferenza di servizi», il rilascio del titolo edilizio, qualora, oltre ai presupposti di legge, sussista la convergente volontà dell'Amministrazione di adottare scelte urbanistiche conformi al progetto presentato.**

giurisprudenza ha avuto più volte occasione di affermare che il Comune rimane libero di dare una diversa destinazione urbanistica alle aree acquisite in sede di convenzioni urbanistiche al fine della realizzazione di opere di urbanizzazione (Cassazione civile, sez. II, 14 agosto 2007, n. 17698; Cassazione civile, sez. II, 28 agosto 2000, n.11208; Cassazione civile, sez. II, 9 marzo 1990 n. 1917; Cassazione civile, sez. II, 25 luglio 1980 n. 4833; T.A.R. Abruzzo L'Aquila, 16 luglio 2004, n. 835). Più in generale, la facoltà del Comune di modificare il regime delle aree a servizi è previsto dalla legge urbanistica regionale piemontese n. 56/77 la quale, all'art. 17 comma 4 lett. b), attribuisce al Comune il potere di ridurre, mediante varianti strutturali, la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante; l'unico limite è rappresentato dalla necessità di rispettare i cd. standards urbanistici che, nella pianificazione generale, attengono ai rapporti massimi tra spazi edificabili e spazi riservati all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali: standards che, dovendo essere previsti in un limite minimo inderogabile dal d.m. 2 aprile 1968, assolvono ad una funzione di equilibrio dell'assetto territoriale e di salvaguardia dell'ambiente e della qualità della vita. Nel caso di specie, non solo i ricorrenti non hanno contestato il mancato rispetto degli standards, ma è altresì documentato che il Comune, prima di adottare la variante n. 10 del PRGC, ha svolto una specifica istruttoria per accertare il rispetto di tali parametri inderogabili; detta verifica ha consentito al Comune di accertare che la dotazione complessiva di aree a verde nel distretto urbanistico "Oltrepo", in cui si colloca l'area di via Asti, avrebbe conservato, dopo l'attuazione della variante, un rapporto di sostanziale equilibrio rispetto al fabbisogno (doc. 3 e 4.1. fascicolo Comune). La censura in esame è quindi infondata e va respinta.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.5007 del 21/06/2010 - Relatore: Luca Morbelli - Presidente: Santo Balba

**Sintesi: L'area destinata a servizi non deve possedere una conformazione tale da escludere l'agevole fruibilità pubblica.**

Estratto: «In ogni caso esattamente i ricorrenti rilevano che la destinazione a servizio pubblico deve essere tale da rendere concretamente fruibile gli spazi a ciò destinati. Si tratta cioè di un vincolo che impone una connotazione particolare degli spazi tale da garantirne la pubblica naturale e agevole fruibilità. Quindi libero il costruttore di ubicare come meglio crede le zone destinate a servizi con l'esigenza, tuttavia, di garantire la fruibilità pubblica della stessa. Pertanto l'area destinata a servizi non deve possedere una conformazione tale da escludere l'agevole fruibilità pubblica. In questo senso è evidente che la striscia, di tre metri di profondità, chiusa tra il muro della nuova costruzione e quello di contenimento della fascia a ponente tale fruibilità non possiede. La conformazione dell'area, infatti, è tale da escludere qualsiasi ragionevole utilizzo da parte della collettività. Analogamente non si comprende come la viabilità di accesso ai due piani dell'edificio ove sono ubicati i box possa essere computata nella quota di superficie destinata a pubblico servizio. Infatti, anche se sulla stessa area è prevista una servitù di passo pedonale pubblico nondimeno le esigenze alle quali essa è preordinata non potranno che essere esclusivamente private. Non si capisce, infatti, quale utilità potrebbe ottenere dalla stessa un terzo non possessore di box e, più in generale, quale interesse collettivo possa soddisfare la servitù di passaggio su una strada di accesso a box privati.»

§§§