



Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Giuridico Legislativo

andrea.vanner@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@cert.regione.piemonte.it

Data (*)

Protocollo (*)

(*) Segnatura di protocollo riportati nei
metadati del sistema documentale DoQui
ACTA

Classificazione 11.10/PAR/A16000/18/2023A
M.8/2023

Al Comune di Novara
ambiente@cert.comune.novara.it

Oggetto: Comune di Novara.

**Riscontro a richiesta di parere in merito all'applicazione
dell'articolo 35 della legge regionale n. 7 del 31 maggio 2022
"Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia".**

Con la richiesta di parere specificata in oggetto, l'Amministrazione comunale chiede chiarimenti in merito all'applicazione del dettato normativo di cui all'articolo 35 della legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia" che così recita:

"Art. 35 (Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)

1. Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell' articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), costituiscono riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, ad esclusione delle opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.

2. Le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050. La Giunta regionale, con suo provvedimento, determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni.

3. I precedenti commi si applicano anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della presente legge, non recependo nel provvedimento finale eventuali prescrizioni compensative difformi anche formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.

4. Si considera decostruzione la minor utilizzazione di nuove aree edificabili previste dal PRG, ottenuta mediante la densificazione edilizia o la rilocalizzazione di capacità edificatorie ammesse in aree poste nell'ambito del perimetro del centro abitato o qualificate come aree dense ai sensi dei piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP).

5. In fase di intervento, anche in deroga al PRG, da attuarsi mediante permesso di costruire o strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto dei parametri del decreto del Ministro dei lavori pubblici 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), va verificata la



dotazione minima delle aree a servizi di cui all' articolo 21 della legge regionale 56/1977 , anche attraverso corrispondente monetizzazione.”.

In particolare, l'Amministrazione comunale afferma che: *"A seguito dell'emanazione della L.R. n. 7/2022 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia" e a norma dell'art. 35 della stessa " Norme in materia di compensazione del consumo di suolo", non possono più applicarsi le esigenze di opere compensative sul consumo di suolo riferito agli strumenti urbanistici attuativi delle previsioni di P.R.G., bensì solo alle nuove previsioni di occupazione di superfici oggetto di variante generale che determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo. Si chiede se tale formulazione è da intendersi estesa anche agli strumenti urbanistici attuativi di PRG che non sono stati sottoposti a VAS, e per i quali ad oggi sono svolte le procedure di verifica di VAS in applicazione dell'art. 40 della L.R. 56/77."*

Sulla questione posta va premesso che l'attività di consulenza nelle materie di urbanistica ed edilizia viene svolta, a richiesta, esclusivamente a titolo collaborativo; tant'è che pareri, indicazioni e interpretazioni resi non sono obbligatori né vincolanti e lasciano all'Amministrazione comunale il pieno diritto, oltre che la competenza, ad assumere liberamente ogni decisione conseguente ad essi.

Quanto sopra, poiché, come è noto, la competenza sulla decisione da assumere in merito alla singola pratica edilizia non può essere sottratta all'Amministrazione comunale che è chiamata per legge ad esprimersi; per altro, aspetti critici o problematici, derivanti dall'applicazione sul territorio della normativa regionale e statale di competenza, vengono chiariti dalla Direzione in un'ottica di reciproca collaborazione tra Enti, che non deve arrivare a sostituire decisioni di competenza esclusivamente comunale.

Orbene, prima di esaminare la questione, va rilevato che la disposizione prevista all'articolo 35 della l.r. 7/2022 non è tra quelle oggetto di impugnativa governativa avanti la Corte Costituzionale.

Ora, su quanto chiesto, è possibile rilevare che:

1) le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR) costituiscono riferimento per le nuove previsioni localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente;

2) da tali soglie di riferimento sono escluse quelle opere pubbliche non diversamente localizzabili e quegli interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni;

3) le nuove previsioni di occupazione di superficie libera, contenute in un progetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica che sia stata adottata dopo l'entrata in vigore della legge regionale 7/2022, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione;

4) con apposito provvedimento la Giunta regionale determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni a seguito delle nuove previsioni di occupazione di superficie libera;

5) l'obbligo di compensare, come sopra indicato (testuale: ai precedenti commi), si applica anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed



autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della legge regionale 7/2022;

6) in relazione alle ultime procedure istruttorie richiamate nella norma, ovvero quelle non ancora concluse **sia di natura pianificatoria sia di natura autorizzativa**, il relativo provvedimento finale non recepisce **eventuali prescrizioni compensative difformi** anche formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.

Ora, le previsioni della disposizione regionale, come richiamate al precedente punto 5), ovvero quelle relative alle procedure istruttorie non ancora concluse, **sia di natura pianificatoria sia di natura autorizzativa**, comprendono, come è possibile verificare, sia procedure pianificatorie sia autorizzative.

Tale onnicomprensivo richiamo consente di supporre che l'obbligo di compensare, come previsto per le nuove previsioni di occupazione di superficie libera, contenute in un progetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica che sia stata adottata dopo l'entrata in vigore della legge regionale 7/2022, sia da applicare anche ai procedimenti sia di pianificazione urbanistica di ogni livello, senza alcuna distinzione specifica, sia di diretta autorizzazione per l'esecuzione delle opere di progetto.

La norma regionale, infatti, con il terzo comma dell'articolo 35 estende alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa, non ancora concluse alla data di approvazione della legge regionale 7/2022, quanto previsto al comma due, comprendendo in maniera massiva sia le procedure pianificatorie, purché non ancora concluse, sia quelle direttamente autorizzative delle opere previste in progetto, anche nella fase esecutiva.

Tale disposizione è direttamente e immediatamente applicabile soprattutto se si considera che il provvedimento della Giunta regionale da emanarsi è contenuto nel secondo comma dell'articolo 35, e a tale comma appare più logicamente riferirsi affinché determini la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni proprio a seguito delle nuove previsioni di occupazione di superficie libera, e non per quelle previsioni già presenti negli atti di pianificazione, e già in fase di attuazione.

In merito alla questione: *"se tale formulazione è da intendersi estesa anche agli strumenti urbanistici attuativi di PRG che non sono stati sottoposti a VAS, e per i quali ad oggi sono svolte le procedure di verifica di VAS in applicazione dell'art. 40 della L.R. 56/77."*, si ritiene che nulla cambi rispetto a quanto sopra affermato; infatti, anche in questo caso trattandosi di **procedure di natura pianificatoria**, se non già giunte alla fase autorizzatoria, comunque non ancora concluse alla data di approvazione della legge regionale 7/2022, vige **l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione** ai sensi dell'articolo 35 in questione.

Cordialità,

Il Dirigente del Settore
(dott. Andrea VANNER)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005

referenti:
Antonio Trifirò (011 4324162)
Elena Caserta (011 4323667)