



REGIONE
PIEMONTE

Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale
urbanistica.ouest@regione.piemonte.it
urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it

Classificazione: 11.10.20

I dati di Protocollo associati al documento sono
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo

Spett.le Ufficio Tecnico del Comune di
MONTICELLO D'ALBA (CN)
(inoltrato tramite P.E.C.)

OGGETTO: Attività residuali in zone assoggettate a Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C) con
convenzioni urbanistiche scadute - Riscontro
(Rif. ns. prot. n. 61998 del 17/04/2025)

Con riferimento alla richiesta di Codesta Amministrazione finalizzata a chiarire la possibilità di autorizzare, con titolo edilizio diretto, interventi di completamento previsti dallo Strumento urbanistico esecutivo scaduto, nel caso in cui le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica stipulata siano state realizzate e cedute, si evidenzia quanto segue.

Sulla questione posta occorre innanzitutto premettere che, la Regione Piemonte divulga, ordinandoli per materia, data e specifico argomento, alcuni dei pareri preventivi, o anche solo semplici valutazioni di massima, resi dagli uffici, esclusivamente a titolo collaborativo, a Pubbliche Amministrazioni (Comuni per la gran parte), Ordini, Collegi professionali, Associazioni di categoria su aspetti di carattere generale e su problematiche derivanti dall'applicazione sul territorio della normativa regionale in materia urbanistico-edilizia (v. il seguente indirizzo <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/urbanistica/pareri-urbanistico-edilizi>). Gli atti divulgati non hanno nessuna forza cogente e sono espressi ai soggetti di rilevanza pubblica o, comunque, di interesse generale, sulla base delle norme vigenti alla data del parere stesso; la divulgazione ha finalità di conoscenza e non intende sostituire decisioni in capo alle Amministrazioni interessate che sono chiamate per legge ad esprimersi, sulle singole pratiche urbanistiche e/o edilizie.

A fini collaborativi e in via generale, in considerazione del dettaglio della descrizione fornita, è comunque possibile evidenziare quanto segue.

L'articolo 17, comma 1, della legge 1150 del 1942 che norma la validità dei piani particolareggiati prevede che *“decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.”*.

Consolidata giurisprudenza ritiene a riguardo che *“scaduto il termine di efficacia stabilito per l'esecuzione del piano attuativo, nella parte in cui è rimasto inattuato non possono più eseguirsi i previsti espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, e non si può procedere all'edificazione residenziale; dove invece il detto*

piano ha avuto attuazione, con la realizzazione di strade, piazze e altre opere di urbanizzazione, l'edificazione residenziale è consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente e in base alle norme del piano attuativo scaduto” (vedi Consiglio di Stato Sez. IV, 19/5/2022 n. 3976 e suoi precedenti: Consiglio di Stato Sez. VI n. 6012 del 23 agosto 2021, Consiglio di Stato, sez. VI, 5 marzo 2021 n. 1871, Consiglio di Stato, Sez. II, 18/6/2020, n. 3909 e 12/2/2020, n. 1091; Sez. IV, 10/8/2011, n. 4763; 27/10/2009, n. 6572; Sez. V, 30/4/2009, n. 2768).

Tali sentenze puntualizzano che *“decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione [resta]...fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso*”. Il principio indicato, riconosciuto in giurisprudenza come *“ultrattività residuale dei piani particolareggiati decaduti per decorso del tempo”*, dispone che *“l'intervenuta decadenza del piano (per il decorso del tempo fissato ex lege per la sua attuazione) non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona, dovendosi ritenere **consentito** il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione”* (v. da ultimo Cons. Stato, sez. IV, 12 marzo 2024 n. 2361).

Pertanto nelle aree del PRGC assoggettate a Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C. - con procedura assimilabile al Piano Particolareggiato, v. art. 43 c.2 della l.r. 56/1977) con convenzioni urbanistiche scadute (nel caso indicato, in cui le opere di urbanizzazione e di cessione concordate siano state interamente completate, collaudate e cedute all'Amministrazione e non sia intervenuta una nuova pianificazione) si ritiene possibile il completamento dell'edificabilità prevista, autorizzando i singoli lotti “residuali” di intervento con titolo edilizio diretto (ai sensi del DPR 380/01), in conformità con le norme del piano attuativo scaduto e secondo il criterio indicato.

Distinti Saluti

*Il Dirigente del Settore
(arch. Alessandro Mola)*

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

Referenti:

Ivo Ceresa tel. 011 432 2742
Antonio Trifirò tel. 011 432 4162