

La collaborazione avrà decorrenza dall'1 luglio 1993 ed avrà la durata di mesi sei.

La liquidazione dei compensi previsti, pari a L. 58.667.000 I.V.A. inclusa, avverrà su presentazione di regolari fatture, secondo le modalità ed i termini previsti dalla convenzione citata;

- di impegnare la somma di L. 58.667.000 I.V.A. inclusa, sul cap. 12180 del bilancio 1993 (i. 172797).

(omissis)

## CIRCOLARI

Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 14 luglio 1993, n. 12/URE

### **Vigilanza sugli strumenti urbanistici esecutivi**

Ai Comuni

Ai Consorzi di Comuni  
per la pianificazione del territorio

Alle Comunità Montane

Ai Comitati Regionali di Controllo

L'Assessorato all'Urbanistica della Regione riscontra con frequenza, non solo a seguito di azioni di vigilanza, comportamenti irregolari da parte delle Amministrazioni Comunali nell'esercizio della competenza di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, loro attribuita dalla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le irregolarità accertate sono spesso gravi, e tali da inficiare la legittimità degli strumenti attuativi, sui quali la Regione, per legge, non esercita più, se non occasionalmente, alcuna attività di controllo.

Si ritiene pertanto opportuno, attesa l'importanza della materia, al fine di evitare, per quanto possibile, l'insorgere di defatiganti contenziosi e per garantire i titolari delle concessioni edilizie, sulle quali si riverberano le irregolarità di approvazione degli strumenti attuativi, richiamare l'attenzione degli Enti in indirizzo, per quanto di loro competenza, su quanto segue.

#### **1. Competenza dei Comuni ad approvare strumenti urbanistici esecutivi: condizioni**

La Regione Piemonte, a differenza di altre Regioni, ha perseguito, fin dall'entrata in vigore della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, un progressivo, ma ampio e totale, trasferimento ai Comuni della competenza ad approvare gli strumenti urbanistici attuativi. Tale processo si è concluso con la recente legge regionale 27 dicembre 1991, n. 70, che ha attribuito ai Comuni le residue competenze regionali in materia.

Pertanto, ai sensi della vigente legislazione, in Piemonte, tutti gli strumenti urbanistici esecutivi (e sono tali quelli esaustivamente e tassativamente elencati dal 3° comma dell'art. 32 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni) sono approvati esclusivamente dalle Amministrazioni Comunali.

*Si precisa fin d'ora che gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere approvati dai Comuni solo se rigorosamente conformi alle prescrizioni, generali e di dettaglio, dettate dai Piani Regolatori Generali vigenti: in nessun caso uno strumento esecutivo, approvato solo dall'Amministrazione Comunale, può costituire variante allo strumento urbanistico generale.*

Ciò vale anche per il Piano di recupero: l'effetto di variante al Piano Regolatore che gli era stato riconosciuto in isolate sentenze emesse da alcuni Tribunali Amministrativi nella prima metà degli anni '80, è stato negato dalla successiva giurisprudenza, ormai consolidata.

Pertanto, se l'Amministrazione Comunale, in occasione dell'approvazione di uno strumento esecutivo, rileva la necessità di modificare lo strumento urbanistico generale dovrà procedere a variante dello stesso, precedente o contestuale all'approvazione dello strumento esecutivo, secondo quanto precisato in prosieguo.

## 2. Procedure di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi conformi ai Piani Regolatori Generali

Le Amministrazioni Comunali, quando approvano strumenti urbanistici esecutivi conformi ai Piani Regolatori Generali, devono seguire le procedure stabilite dalla legge regionale.

Queste sono precisate:

- per il Piano Particolareggiato (P.P.) dai commi da 1 a 4 dell'art. 40 della legge regionale urbanistica 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modificazioni ed integrazioni;

- per il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) dal 6° comma dell'art. 41 della legge regionale urbanistica 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;

- per il Piano di Recupero (P.d.R.) dal 6° comma dell'art. 41 bis della legge regionale urbanistica 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;

- per il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) dal 2° comma dell'art. 42 della legge regionale urbanistica 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;

- per il Piano Esecutivo Convenzionato, rispettivamente, dall'art. 43, se di libera iniziativa (P.E.C.), dall'art. 44, se obbligatorio (P.E.C.O.), della legge regionale urbanistica 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modificazioni ed integrazioni;

- per il Piano tecnico di opere pubbliche dall'art. 47 della legge regionale urbanistica 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modificazioni ed integrazioni.

Si richiama l'attenzione sul fatto che, per tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, ad esclusione del Piano Esecutivo Convenzionato, di libera iniziativa od obbligatorio, e del Piano tecnico di opere pubbliche, è necessaria, ai fini dell'efficacia, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione comunale di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge (cfr.: art. 40, 3° comma; art. 41 bis, 6° comma, della legge regionale urbanistica 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni).

Si ricorda inoltre che, ai sensi del 3° comma dell'art. 40, della più volte citata legge regionale n. 56 del 1977, una copia della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano particolareggiato, completa degli elaborati, deve anche essere trasmessa, per soli fini di conoscenza, alla Regione Piemonte.

L'obbligo di trasmissione riguarda, oltre il Piano Particolareggiato, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e il Piano per gli Insediamenti Produttivi. La trasmissione va indirizzata a: Regione Piemonte, Assessorato alla Pianificazione e Gestione Urbanistica, corso Bolzano 44, 10121 Torino.

Si rammenta altresì alle Amministrazioni Comunali l'obbligo di tenere conto, nei casi richiesti dalla legge, delle competenze della Commissione

regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali: si rinvia, per ulteriori precisazioni, alle disposizioni già fornite al riguardo nella Sezione V della circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989, n. 16/URE, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione, supplemento speciale al n. 32, in data 9 agosto 1989.

## 3. Procedure di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi non conformi ai Piani Regolatori Generali

L'Amministrazione Comunale, quando ritiene necessario formare uno strumento urbanistico esecutivo in contrasto con il Piano Regolatore Generale, deve procedere come segue:

- se lo strumento esecutivo è un Piano Particolareggiato (P.P.), un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), o un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), il Comune può adottare lo strumento esecutivo contestualmente alla variante del Piano Regolatore, a norma dei commi 6 e seguenti dell'art. 40 della citata legge regionale n. 56 del 1977; in tal caso la Giunta Regionale esamina ed approva contestualmente sia la variante che il Piano Particolareggiato.

In subordine il Comune può adottare, a norma dell'art. 17 della stessa legge, la sola variante del Piano Regolatore e sottoporre quest'ultima soltanto all'approvazione della Regione; in tal caso potrà approvare lo strumento urbanistico esecutivo solo dopo l'approvazione della variante da parte della Giunta Regionale;

- se lo strumento esecutivo è un Piano Convenzionato (P.E.C. o P.E.C.O.) o un Piano di recupero (P.d.R.), il Comune deve obbligatoriamente adottare la variante del Piano Regolatore, a norma dell'art. 17 della citata legge regionale n. 56, e, solo dopo l'approvazione della variante da parte della Giunta Regionale, potrà procedere ad approvare il piano esecutivo.

## 4. Violazioni a norme di legge e a prescrizioni dei Piani Regolatori: esempi

Al solo scopo di richiamare l'attenzione delle Amministrazioni Comunali, si segnalano le irregolarità accertate con maggior frequenza dall'Assessorato all'Urbanistica della Regione Piemonte nell'approvazione, da parte delle Amministrazioni Comunali, di strumenti urbanistici esecutivi.

### Modificazioni al Piano Regolatore

Si è rilevato che spesso le Amministrazioni Comunali approvano strumenti urbanistici esecutivi le cui previsioni non attuano, ma modificano quelle del Piano Regolatore: lo strumento esecutivo così approvato è illegittimo e illegittime sono le successive concessioni edilizie rilasciate in conformità all'esecutivo, ma in contrasto con il Piano.

Con il Piano Esecutivo non è quindi possibile:

- aumentare, o comunque modificare, i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal Piano Regolatore;

- variare la destinazione assegnata dal Piano Regolatore alle aree: è stata rilevata, ad esempio, l'arbitraria inclusione di aree a destinazione agricola in aree destinate a residenza, commercio o industria;

- aggiungere nuove destinazioni d'uso non ammesse dal Piano Regolatore;

- modificare le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi stabilite dal Piano Regolatore: tale pratica è spesso usata per escludere, con varie argomentazioni, dai computi delle consistenze edilizie in progetto, parti di volumi, di superfici utili lorde, di superfici coperte, di altezze che, viceversa, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore, dovrebbero essere computate; con conseguente, ingiustificata, disparità di trattamento nell'applicazione di regole generali valide su tutto il territorio comunale.

Dall'esame di molti strumenti urbanistici esecutivi è inoltre emerso che spesso i parametri di tipo fondiario (rapporto di copertura, densità edilizia fondiaria, indice di utilizzazione fondiario), prescritti dal Piano Regolatore, vengono applicati alle superfici territoriali, anziché alle superfici fondiarie di pertinenza.

Si tratta di violazione grave che, come minimo, altera i rapporti prescritti dallo strumento urbanistico, e le Amministrazioni Comunali sono pertanto richiamate a prestare particolare attenzione alla corretta applicazione di tali disposizioni.

Si ricorda a tal fine che la superficie fondiaria, se non definita o normata diversamente dalle norme del Piano Regolatore, va computata deducendo dalla superficie territoriale le aree per viabilità e servizi, pubblici e di uso pubblico, esistenti e previsti.

Analogamente, poiché il Piano Esecutivo non può modificare le regole dettate dal Piano Regolatore, le aree da questo assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico non possono essere computate nel calcolo della superficie fondiaria, a meno che ciò sia espressamente previsto dallo stesso Piano Regolatore.

#### *Parcheggi privati*

Le disposizioni di legge vigenti, che prescrivono (art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122) l'obbligo di reperire parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 metri cubi di nuova costruzione, sono spesso ignorate o solo parzialmente rispettate.

Si ricorda che la dotazione di parcheggi privati nella quantità stabilita dalla legge:

- è tassativa;
- riguarda anche le destinazioni non residenziali;
- è aggiuntiva (cfr.: art. 3, lett. d); art. 5, punto 2, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) rispetto alle dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico stabilite dal Piano Regolatore;
- deve necessariamente essere individuata negli elaborati tecnici da presentarsi ai fini del rilascio delle concessioni edilizie.

#### *Incompletezza dell'iter di approvazione degli strumenti attuativi*

I Comuni non sempre completano correttamente le procedure di approvazione degli strumenti esecutivi, con la conseguenza che spesso vengono rilasciate concessioni edilizie senza che l'esecutivo cui sono riferite sia mai entrato in vigore.

Il 3° comma dell'art. 40 della legge regionale n. 56/1977, prescrive, ai fini dell'efficacia del Piano particolareggiato (P.P.) approvato dal Comune, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione, divenuta esecutiva. Tale prescrizione riguarda, oltre che il Piano Particolareggiato, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) e il Piano di Recupero (P.d.R.). La pubblicazione è necessaria per far assumere efficacia ai predetti strumenti esecutivi.

Si richiama quindi l'attenzione sull'importanza di tale adempimento, indispensabile al perfezionamento della procedura.

Si richiamano gli Enti in indirizzo ad operare, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, affinché la pianificazione del territorio avvenga in conformità alle vigenti prescrizioni legislative e, in particolare, si raccomanda di accertare che la pianificazione esecutiva risulti conforme alle prescrizioni dei Piani Regolatori generali approvati dalla Regione, che, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, svolgerà i necessari controlli.

Si suggerisce di portare a conoscenza degli uffici tecnici comunali e dei membri della commissione edilizia la presente circolare.

Il Presidente della Giunta Regionale  
Gian Paolo Brizio

L'Assessore alla Pianificazione  
e Gestione Urbanistica  
Ugo Cavallera