



Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

direzioneB08@regione.piemonte.it

Data 10 APRILE 2014.

Protocollo nr. 8423

ca. M. 10.20

anticipata via fax
al n. 0121-361345

Al Capo Servizio Progettazione
del Settore Urbanistica
del Comune di
10020 PINEROLO (TO)

c.a.

Arch. P. De Vittorio

Oggetto: Comune di PINEROLO (TO).

**Riscontro a nota comunale pervenuta via e-mail il 22 novembre 2013:
"modifiche alla legge regionale 56/77 – parere;
comma 4 bis – art 21 – L.R. 56/1977 – applicazione".**

Con la nota comunale sopra richiamata si chiede di esprimere parere sull'applicazione del comma 4 bis dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977 che prevede:

TITOLO IV

NORME PER LA FORMAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE O INTERCOMUNALE

Art. 21

(Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

omissis...

4 bis. *Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al primo comma non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.*

In particolare, il Comune chiede se detta norma possa essere considerata come immediatamente operante o se invece prima di essere applicata debba essere recepita dal piano regolatore generale.

In merito a quanto evidenziato, va considerato che:

- il comma 4 bis in esame è previsto all'interno dell'articolo 21, il cui titolo recita: "Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale"; a ciò va aggiunto che l'articolo 21 è ricompreso nel TITOLO IV della legge regionale, tra le **NORME PER LA FORMAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE O INTERCOMUNALE**.
- La disposizione regionale dispone che, qualora l'acquisizione delle superfici di cui al primo comma dell'articolo 21 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune per le motivazioni specificatamente elencate, siano le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire a potere prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma quantificata secondo le modalità ivi consentite.

Ora, una posizione rigorosa di valutazione di tali elementi porta ad apprezzare con favore la necessità che l'applicazione delle possibilità previste dal comma 4 bis dell'articolo 21 richieda che la disposizione medesima sia preventivamente e motivatamente recepita all'interno delle norme di attuazione dello strumento urbanistico di ciascun comune piemontese; per altro, una posizione di tale tipo, sicuramente di grande cautela e di estrema prudenza, consentirebbe anche di meglio assicurare le Amministrazioni comunali contro ogni possibile contestazione in caso di un utilizzo ritenuto opinabile o immotivato della corresponsione monetaria.

Per altro, va anche considerato che, a ragione, il comma 4 bis qualifica espressamente gli atti deputati a contenere, a pattuire e ad obbligare alla corresponsione a favore del comune la relativa somma che viene quantificata in alternativa alla cessione consentita; tali atti sono **le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire**.

In proposito, va tenuto conto che le convenzioni e gli atti d'obbligo sono atti pattizi con valore contrattuale che impegnano il contraente a fronte di un ristoro concordato; la materia è regolata dalle disposizioni civilistiche in materia contrattuale e la discrezionalità relativa al contenuto di tali veri e propri contratti è decisamente limitata.

Bisogna considerare che già nel comma 4 bis sono espressamente indicate le precise condizioni e le alternative possibili per la legittima applicazione di quanto ivi previsto; tali considerazioni riguardano:

- la discrezionale valutazione dell'Amministrazione comunale sulla possibilità e sull'opportunità di acquisire le superfici per la dotazione complessiva di aree per servizi sociali, secondo l'elencazione di cui al comma 1 dello stesso articolo 21;
- i criteri per effettuare tale valutazione attengono all'estensione dell'area, la sua conformazione, la localizzazione, i programmi comunali d'intervento e le politiche sulla mobilità sostenibile;

in particolare, l'alternativa totale o parziale alla cessione delle aree è la corresponsione di una somma:

- che deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di altre aree;
- da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Ora, l'esame obiettivo di tali circostanze porta alla riflessione che il comma 4 bis dell'articolo 21 contiene già in sé ogni aspetto di valutazione, che deve essere considerato dall'Amministrazione comunale, per determinare, appunto, le possibilità e le opportunità della scelta ammessa dalla disposizione regionale; infatti, il comma 4 bis prevede le condizioni da apprezzare nell'ambito della discrezionalità ammessa ed il suo recepimento nello strumento urbanistico comunale non risolve alcuno dei giudizi richiesti.

Pertanto, alla luce di tutte le considerazioni esposte, si ritiene che l'applicazione della facoltà prevista dal comma 4 bis dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977 non sia condizionata dal suo preventivo recepimento nelle norme di attuazione del piano regolatore generale, proprio in ragione delle caratteristiche non prescrittive della norma medesima; infatti, la disposizione regionale introduce una precisa facoltà che è sottoposta a ben determinate condizioni di valutazione ed il suo recepimento in ogni singolo atto di pianificazione comunale non determinerebbe alcun superamento delle obbligatorie considerazioni e dei relativi giudizi di opportunità sui singoli aspetti di pianificazione che la norma medesima richiede.

Per altro, si ritiene utile che, in proposito, l'Amministrazione comunale predisponga apposita deliberazione dell'Organo competente che stabilisca criteri di equità e di imparzialità nell'applicazione della disposizione regionale, considerato che già nella legge viene espressamente stabilito che la relativa somma è da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Distinti Saluti.

Referente:
dott. Antonio Trifirò

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

