

#### QUESITO:

Come già anticipato nell'incontro del 12.03 scorso è pervenuta al Comune di \_\_\_\_\_ la richiesta di una eventuale modifica del Piano di Lottizzazione convenzionata denominato "P.L.C. \_\_\_\_\_".

Tale piano prevedeva la suddivisione dell'area in 2 ambiti (ambito 1 con 4 lotti edificabili e ambito 2 con 1 lotto edificabile). Attualmente dei 5 lotti edificabili previsti ne sono stati realizzati, con le relative opere di urbanizzazione primaria, 4 di cui 1 nell'ambito 2 e 3 nell'ambito 1. Il proprietario del lotto edificabile rimanente nell'ambito 1 chiede al Comune l'espressione di un parere preventivo relativo alla costruzione di un nuovo edificio senza tener conto delle previsioni del P.L.C..

Il Comune sostiene che la progettazione deve essere effettuata secondo le indicazioni contenute nel P.L.C. medesimo. Il P.L.C. suddetto venne approvato con Deliberazione del Consiglio comunale del \_\_\_\_\_.1982 e nel corso degli anni, in seguito alle richieste avanzate dai vari lottizzanti ed alle modifiche apportate dall'allora Piano Urbanistico Comprensoriale, ha subito alcune variazioni.

L'ultima di tali variazioni è avvenuta nel 1997 (vedi delibera del consiglio comunale n. 17 del \_\_\_\_\_.1997) in seguito alla quale è stata stipulata, in data \_\_\_\_\_.1998, una nuova convenzione.

Con tale convenzione si conveniva e si stipulava: " ...3) la Ditta lottizzante (tra cui è ricompreso anche il proprietario del lotto ineditato) si impegna ... a realizzare a totale proprio carico ... le previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria a completamento dell'intero P.L.C. – AMBITI 1 e 2 - e cioè: i parcheggi di uso pubblico nei lotti A1 A2 B in adiacenza alla Via \_\_\_\_\_ e la strada pedonale di collegamento fra Via \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_ ...4) la realizzazione delle opere sopra descritte avverrà entro e non oltre anni 10 dalla data della presente. ... 6) il Comune di \_\_\_\_\_ si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dei lottizzanti e a spese dei medesimi, qualora essi stessi non vi avessero provveduto nei modi e nei tempi stabiliti. ...9) L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori non siano iniziati. ...".

Vi è da aggiungere che il P.R.G. vigente non vincola l'area in oggetto a nessun P.L.C. , ma è sottoposta unicamente all'art. 39 comma 1 lett. b) (Insediamenti di edilizia mista radi) e quindi a tutti gli effetti edificabile.

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto sia che sono trascorsi 10 anni dalla stipula della convenzione e sia che comunque parte delle opere di urbanizzazione sono state realizzate dai lottizzanti, Vi si chiede se il P.L.C. è da considerarsi ancora in vigore o meno.

Se possibile gradiremmo avere una risposta scritta al quesito sopra formulato.

#### RISPOSTA:

Con riferimento al quesito in oggetto attinente la validità del Piano di Lottizzazione denominato "P.L.C. \_\_\_\_\_" si osserva quanto segue.

Per quanto riguarda il rilievo del piano attuativo, dopo la scadenza del termine previsto per la sua esecuzione ("I piani attuativi, salvo diverse disposizioni di legge, hanno efficacia per dieci anni" – art. 67, comma secondo, L.P. 22/91) rileva il principio generale contenuto nel comma quinto dell'art. precitato, per il quale, "decorsi i termini di cui al comma 2, il piano attuativo diventa inefficace per la parte non ancora eseguita, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nel piano stesso. In tal caso il Comune provvede entro novanta giorni a predisporre un nuovo piano per il necessario assetto della parte rimasta inattuata".

Col decorso del termine di dieci anni diventano quindi inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non hanno avuto concreta attuazione nel senso che non è più consentita la sua ulteriore esecuzione, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del P.R.G. e con le prescrizioni del piano attuativo, che per questa parte ha efficacia ultrattiva. Ciò in quanto, come richiamato dalla giurisprudenza (vd. Cons. Stato Sez. IV, 04.12.2007, n. 6170), le previsioni del piano regolatore rientrano in una prospettiva dinamica della utilizzazione dei suoli, mentre le previsioni dello strumento attuativo rientrano in una prospettiva di stabilità ("...in quanto specificano in dettaglio le consentite modifiche del territorio, in una prospettiva in cui l'attuazione del piano esecutivo esaurisce la fase della pianificazione, determina l'assetto definitivo della parte del territorio in considerazione e inserisce gli edifici in un contesto compiutamente definito..."). In considerazione della stabilità delle previsioni del piano attuativo, il Consiglio di Stato afferma dunque "il principio per il quale le prescrizioni urbanistiche di un piano attuativo rilevano a tempo

*indeterminato, anche dopo la sua scadenza....Anche con riferimento alla localizzazione degli edifici, le prescrizioni del piano attuativo scaduto continuano ad operare nei riguardi di chi, non avendo ancora realizzato gli interventi edilizi previsti, chieda tardivamente il rilascio del titolo abitativo, nel vigore dello strumento urbanistico generale sopravvenuto che continui a permettere l'attività edilizia".*

Tornando alla fattispecie in esame, anche alla luce delle considerazioni precitate, se da un lato è facilmente ravvisabile l'attuale inefficacia del P.L.C. per decorrenza dei termini, dall'altro lato non paiono ricorrere i presupposti per il rilascio del titolo abilitativo ai fini dell'edificazione, in contrasto con le previsioni del P.L.C. (sia per l'assenza di parte delle opere di urbanizzazione che per la volontà di disattendere la tipologia edificativa sedimentatasi nei lotti già edificati), nel rimanente lotto dell'ambito 1; a nulla rilevando né il decorso del termine decennale di efficacia del piano di lottizzazione, né l'eventuale successiva adozione di una variante generale allo strumento urbanistico del Comune in virtù della quale, per l'area interessata, sia venuta meno la previsione del piano attuativo.

Con riferimento all'esecuzione delle opere di urbanizzazione non ancora realizzate, il Comune potrebbe valutare, ai sensi di quanto previsto al pto. 6 della convenzione, di provvedere in sostituzione dei lottizzanti e a spese dei medesimi; in alternativa, con riferimento all'assetto della parte rimasta inattuata, si valuti l'opportunità di procedere ad nuova approvazione della lottizzazione precedente.