



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Regione Autonoma della Sardegna
Prot. n. Dir.Gen.Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 11/05/2011
nr. 0027712
Classifica: XII.1.2

Cagliari,



Oggetto: Parere sull'efficacia delle deliberazioni di approvazione del P.U.C..

In riferimento alla richiesta formulata dal Comune in indirizzo, con nota del 20/01/2011, si evidenzia quanto segue.

Ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223 del 2006 convertito nella L. n. 248 del 2006, ai fini dell'applicazione del D. Lgs, n. 504 del 1992, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune. Ai fini fiscali, quindi, l'edificabilità dei suoli non è condizionata al perfezionamento dell'iter di formazione dello strumento urbanistico.

Infatti, come precisato dalla giurisprudenza, diverse sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. Quest'ultima, in particolare, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli. Pertanto, nel caso di imposte periodiche, in relazione a ciascun periodo d'imposta si dovrà tener conto delle eventuali variazioni di valore dei suoli connesse all'evoluzione degli strumenti urbanistici.

Tuttavia, si evidenzia che la L.R. n. 8 del 2004, prevede, all'art. 8 comma 1, che: *"I Piani urbanistici comunali, approvati alla data di pubblicazione della deliberazione della Giunta regionale del 10 agosto 2004, n. 33/1 (Provvedimenti cautelari e d'urgenza per la salvaguardia e la tutela del paesaggio e dell'ambiente della Sardegna), conservano la loro validità ed efficacia in termini attuativi e di esecutività, purché non successivamente modificati. È comunque consentita l'adozione delle varianti necessarie al ripristino delle originarie condizioni di conformità"*. Lo stesso articolo precisa, al comma 2, che: *"I Comuni che, alla data di pubblicazione della deliberazione della Giunta regionale n. 33/1 del 2004, hanno adottato il Piano urbanistico comunale ai sensi del comma 1 dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 possono, entro sei mesi dalla data di*



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

entrata in vigore della presente legge, procedere alla sua definitiva approvazione, purché venga corredato dallo studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'articolo 5°.

Nell'applicare tali disposizioni, il C.T.R.U., nella seduta del 09.11.2005, si esprime per l'improcedibilità dell'iter di verifica di coerenza dei P.U.C. adottati successivamente all'11.08.2004, data di pubblicazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 33/1 del 10.08.2004, contenente "Provvedimenti cautelari e d'urgenza per la salvaguardia e la tutela del paesaggio e dell'ambiente della Sardegna". Tale parere, recepito nella determinazione del Direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. ha riguardato la deliberazione n. 2 del 24.05.2005 di adozione definitiva del P.U.C. del Comune di

Poiché il procedimento di formazione dello strumento urbanistico non poteva più essere portato a termine, in quanto non rientrante nelle ipotesi fatte salve dalla citata L.R. n. 8 del 2004, le previsioni contenute nello strumento urbanistico precedentemente adottato non potevano produrre effetti.

Infatti, come affermato dalla giurisprudenza, qualora un piano regolatore sia restituito al Comune per la rielaborazione, si rende necessaria una delibera comunale di riadozione dello strumento urbanistico, in mancanza della quale il Comune deve considerarsi sprovvisto dello stesso.

In particolare, per l'aspetto che interessa il presente quesito, il provvedimento del 22.12.2009 di revoca delle precedenti deliberazioni di adozione ed approvazione definitiva del P.U.C. e contestuale riadozione dello stesso costituisce una presa d'atto dell'avvenuta dichiarazione di improcedibilità, che ha interrotto il procedimento di formazione dello strumento urbanistico, le cui previsioni devono ritenersi prive di efficacia giuridica.

Pertanto, a parere della scrivente Direzione, la dichiarazione di improcedibilità formulata sul presupposto che la citata L.R. n. 8 del 2004 conservi la validità ed efficacia in termini attuativi e di esecutività dei Piani urbanistici comunali, approvati alla data di pubblicazione della deliberazione della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004, purché non successivamente modificati, riconosce l'inefficacia, a qualunque fine e dunque anche ai fini dell'applicazione del D. Lgs. n. 504 del 1992, della qualificazione di edificabilità delle aree che derivi dall'adozione del P.U.C. poi oggetto della verifica di coerenza dichiarata improcedibile.