



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. *23803/D.G.*

Cagliari, **16 GIU. 2016**

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 16/06/2016
nr. 0023803
Classifica XII.1.2
04-02-00

- > Comune di Cagliari
PEC
- > Servizio tutela del paesaggio e vigilanza
province di Cagliari-Carbonia Iglesias
PEC



Oggetto: Richiesta parere relativo alla efficacia dei piani attuativi.

Con propria nota prot. n. 76285 del 04.04.2016 (ns. protocollo n. 13674 del 05.04.2016) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla efficacia di un piano attuativo approvato nel 1997 con deliberazione del consiglio comunale e, alla data attuale, non convenzionato.

Si premette che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli attratti aspetti giuridici delle questioni prospettate. La redazione dei pareri non comporta, inoltre, lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

In merito all'efficacia dei piani di lottizzazione, la giurisprudenza ha ritenuto che, nel silenzio della legge, agli stessi sia applicabile il termine di validità decennale stabilito dall'articolo 16, comma 5 della legge n. 1150 del 1942 e ssmmii con riferimento ai piani particolareggiati di esecuzione (*ex multis* Consiglio di Stato, sez. IV, n. 4018 del 28 luglio 2005, Tar Sardegna, Sez. II, n. 554 del 31 maggio 2012 e n. 1033 del 18 agosto 2003). Entro tale termine devono essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione, in adempimento dell'obbligo assunto dal lottizzazione con la stipulazione della convenzione di lottizzazione.

Sempre la giurisprudenza ha evidenziato che l'iter di approvazione del piano di lottizzazione si ritiene perfezionato soltanto con la stipulazione della relativa convenzione, approvata dal Comune, dalla quale decorre il sopra richiamato termine decennale di efficacia dello stesso (in tal senso *ex plurimis* Consiglio di Stato sezione IV, 3 aprile 2014, n. 1597).

È stato anche precisato che la sottoscrizione della convenzione costituisce condizione di efficacia del piano attuativo, e che la convenzione - anche se istituto di complessa ricostruzione a causa dei profili di stampo



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

giuspubblicistico¹ che si accompagnano allo strumento chiaramente contrattuale - rappresenta pur sempre un incontro di volontà delle parti contraenti nell'esercizio dell'autonomia negoziale retta dal codice civile (Consiglio di stato sezione IV, 7 maggio 2015, n. 2313), che ha come contenuto essenziale *"assunzione di obblighi a carico dei lottizzanti, la disciplina del rilascio di concessioni edilizie e la realizzazione delle opere di urbanizzazione"* (in tal senso Cass. Civ. Sez. Unite, 20 novembre 2007, n. 24009).

Nel caso in cui all'approvazione del piano di lottizzazione non sia seguita la convenzione deve, pertanto, ritenersi che il termine di efficacia delle previsioni attuative non abbia iniziato a decorrere.

È mancata, quindi, una delle condizioni di attuabilità delle previsioni dello strumento urbanistico generale, questo, in ragione del contenuto programmatico, a durata indeterminata.

In merito a quanto da ultimo rappresentato non si può sottacere dell'evidente necessità che i Comuni sottopongano a revisione le proprie scelte pianificatorie, specie in presenza del decorso di un largo lasso di tempo dalla definizione dei fabbisogni che lo strumento urbanistico generale si proponeva di soddisfare, oltre che dell'obbligo di adeguare lo strumento alle previsioni contenute nel piano paesaggistico regionale.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

¹ "La convenzione di lottizzazione è inquadrabile negli accordi sostitutivi di provvedimento di cui all'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 che, inserendosi nell'alveo dell'esercizio di un potere, ne mutuano le caratteristiche e la natura, salva l'applicazione dei principi civilistici in materia di obbligazioni e contratti per aspetti non incompatibili con la generale disciplina pubblicistica; di conseguenza la lottizzazione costituisce esercizio consensuale di un potere pianificatorio che sfocia in un progetto ed in una serie di disposizioni urbanistiche generanti obbligazioni od oneri, rese pubbliche attraverso la trascrizione" (CdS IV, 8 luglio 2013, n. 3597).