



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 29729 / DG

Cagliari, 28.07.2016

Al Comune di Villasalto
Settore edilizia privata
protocollo.villasalto@pec.comunas.it

Oggetto: Richiesta di parere in ordine all'ipotesi di variante al PUC da zona C a zona E.

Con nota pec n. 3281 del 15.07.2016 (Prot. RAS 28329 del 19.07.2016), il Comune in indirizzo ha posto un quesito circa la possibilità di procedere all'attivazione di una variante al PUC da zona C a zona E, al fine dare seguito alla richiesta che in tal senso è stata avanzata da una sola parte dei proprietari ricompresi nel comparto in questione, nonché alla luce della mancata proposta di pianificazione attuativa della zona attualmente esistente, prevista sin dal Programma di fabbricazione del 1987. In particolare, il Comune chiede se i proprietari delle aree ricadenti nella predetta zona C versino in situazioni di particolare affidamento da tenere in considerazione all'atto della nuova scelta pianificatoria.

Si premette, anzitutto, 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 astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni, previa verifica della ricorrenza delle condizioni di fatto e di diritto, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

Come noto, per costante orientamento giurisprudenziale, le scelte pianificatorie hanno natura altamente discrezionale, con i discendenti limiti in tema di sindacabilità da parte del giudice amministrativo (arbitrarietà o irragionevolezza manifeste, illogicità, travisamento dei fatti).

In linea di principio non sussiste per gli strumenti urbanistici generali uno specifico onere motivazionale, mentre per le varianti l'esigenza della motivazione è proporzionale al livello di dettaglio e specificità della variante stessa.

In ogni caso, una motivazione specifica e puntuale occorre, tuttavia, in presenza di un affidamento dei privati, ossia nel caso in cui preesistenti situazioni abbiano creato aspettative o affidamenti, con venuta ad esistenza di posizioni soggettive meritevoli di specifica considerazione. Così la motivazione dovrà essere rinforzata e comparare l'interesse pubblico e privato quando le nuove valutazioni e scelte in materia urbanistica incidano su aspettative dei privati particolarmente qualificate. L'interesse del privato potrà essere, quindi, sacrificato, o financo soppresso, per ragioni di rilevante interesse pubblico, e la valutazione comparativa dovrà emergere dalla



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia

relazione al piano o alla variante (così Consiglio di stato, adunanza plenaria, sentenza n. 24 del 1999, Consiglio di stato, sentenza n.6049 del 2011, Consiglio di stato, sentenza n. 1476 del 2008).

Ciò premesso, la giurisprudenza ha ravvisato un affidamento qualificato del privato rispetto alla precedente disciplina urbanistica in presenza di convenzioni di lottizzazione o accordi negoziali intervenuti tra Comune proprietari delle aree, ovvero ove la posizione del privato si sia consolidata in un titolo formale perfetto ed efficace. (in tale senso Consiglio di Stato, sentenza n. n. 5058 del 2007; TAR Val d'Aosta, sentenza n. 13 del 206; TAR Marche, sentenza n. 623 del 2015; TAR Sicilia, sentenza n. 2757 del 2012; TAR Veneto, sentenza n. 1549 del 2012; TAR Piemonte, sentenza n. 805 del 2011; TAR Lombardia, sentenza n. 1245 del 2009).

Per contro, è stato ritenuto che la perdita di efficacia di un piano di lottizzazione convenzionato per scadenza del termine decennale faccia venire meno, sul piano pretensivo, l'affidamento circa l'intangibilità della destinazione urbanistica dell'area. (così Consiglio di Stato, sentenza n. 1743 del 2005).

In merito a un piano di lottizzazione approvato, ma non convenzionato la giurisprudenza si è variamente espressa, pur in linea generale non discostandosi dall'orientamento prevalente che ha riconosciuto nella stipulazione dell'atto convenzionale il fondamento dell'affidamento dei privati, ritenendo che il Comune non sia tenuto a fornire una particolare motivazione della scelta pianificatoria in caso di mancato completamento dell'iter di formazione del piano attuativo, non rilevando la non imputabilità in capo ai privati del mancato convenzionamento (in tal senso Consiglio di Stato sentenza n. 378 del 2016).

Ove, l'iter di formazione del piano attuativo non sia stato neanche avviato deve, pertanto, ritenersi che i privati non possano vantare un affidamento qualificato al mantenimento della destinazione urbanistica vigente, ma una generica aspettativa ad un *reformatio non in peius*, evidentemente cedevole rispetto alle scelte urbanistiche dell'amministrazione, senza necessità di ricorrere a una motivazione c.d. "polverizzata"¹.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

¹ Sulla motivazione polverizzata si veda il citato Consiglio di Stato adunanza plenaria, sentenza n. 24 del 1999 e TAR Veneto sentenza n. 689 del 2013.