



Prot. n. 440397
del 13/08/2008

OGGETTO: Richiesta di parere su Piano di lottizzazione in variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4, della legge regionale n. 34/1992.

Il Comune, in considerazione del fatto che è stato presentato “un Piano di Lottizzazione in Variante al PRG vigente con allegata progettazione urbanistica di dettaglio ai sensi dell'art. 15 comma 4 della Legge 34/92” su di un'area già disciplinata da “un Piano attuativo di iniziativa pubblica, in particolare un P.E.E.P.” che “non è stato mai attuato, se non in piccolissima parte” e per il quale “non sono mai state realizzate le previste opere di urbanizzazione e sono ormai trascorsi abbondantemente i 18 anni previsti di validità”, chiede:

- 1) se “la scadenza del termine di efficacia del Piano P.E.E.P. comporta che l'area divenga priva di regolamentazione urbanistica (la cosiddetta “Zona Bianca”) e per essa quindi si deve applicare il regime contenuto nella norma di cui all'art. 4 ultimo comma della legge 10/77, oppure in qualche modo possono essere ancora validi gli indici edificatori previsti dal PEEP scaduto a beneficio dei proprietari dell'area”;
- 2) se “l'art. 15 comma 4 della L.R. 34/92, quando indica che i Comuni possono individuare aree anche in zone di espansione, dotate di progettazione urbanistica di dettaglio, consente all'amministrazione Comunale di procedere all'approvazione di un Piano di Lottizzazione privato in Variante al PRG”.

Ciò premesso, in termini di carattere generale e senza riferimento al caso specifico che ha dato occasione alla richiesta del presente parere (vedi [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#), in B.U.R. n. 70 del 7.7.2006), sul quale competente a pronunciarsi è l'amministrazione comunale, sulla questione si osserva quanto segue.

Una “Zona bianca”, cioè una zona priva di regolamentazione urbanistica nella quale si applicano gli standards previsti dall'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 che ha sostituito l'art. 4, ultimo comma, della legge n. 10/1977, si crea quando sono trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del piano urbanistico generale che ha apposto un vincolo preordinato all'esproprio senza che le relative disposizioni siano state attuate (su tale questione si veda il parere espresso dalla P.F. Consulenza agli enti locali in data [13.5.2004, prot. n. 19826](#), che si allega in copia).

Da quanto viene esposto nel quesito risulta invece che nel caso di specie trattasi di un'area disciplinata da un Piano particolareggiato, rappresentato da un P.E.E.P., che è scaduto senza che sia stato attuato e senza che siano state realizzate le previste opere di urbanizzazione.

E' noto che il Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) disciplinato dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni, è una specie del genere piano regolatore particolareggiato di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (vedi art. 9, primo comma, della legge n. 167/1982).

Esiste un orientamento giurisprudenziale che afferma che alla scadenza di un piano particolareggiato trova applicazione quanto stabilito dall'art. 17 della legge n. 1150/1942, secondo il quale decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano “questo diventa inefficace per la parte



in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso" e che pertanto "la scadenza del piano particolareggiato non comporta, per il privato, l'impossibilità di valersi degli allineamenti e delle zonizzazioni previste nel piano stesso" (T.A.R. Puglia, Lecce, sez. I, 16.11.1999 n. 1179, in Foro amm. 2000, 1496; vedi anche Cons. Stato, sez. V, 9.12.1996 n. 1491, in Rass. Cons. Stato 1996, I, 1919).

Secondo un altro orientamento giurisprudenziale invece "la cessata efficacia di un Piano attuativo, in tutto o in parte eseguito, non rende automaticamente l'area in questione priva di disciplina urbanistica, alla stregua delle c.d. zone bianche (le quali, regolamentate dall'art. 4, ult. comma, l. 28 gennaio 1977 n. 10, si configurano solo per le aree per le quali era stata dettata, a livello di piano regolatore generale, una disciplina vincolistica, decaduta per in attuazione nel quinquennio ai sensi dell'art. 2 della l. 19 novembre 1968, n. 1187), ma la stessa ha come riferimento il piano regolatore generale e i relativi limiti" (T.A.R. Lazio, sez. II - bis, 11.9.2000 n. 7003, in Foro amm. 2001, 963).

Nulla vieta comunque che un P.E.E.P. scaduto e non attuato venga sostituito, qualora l'Amministrazione comunale non intenda riproporlo, da un piano di lottizzazione predisposto dai proprietari delle aree.

Nel parere espresso per **un Comune** in data [10.5.2007, prot. n. 0091155](#), questo Servizio ha avuto modo di spiegare, per i motivi ivi esposti, che "sulla base delle norme di legge statali e regionali che disciplinano la pianificazione urbanistica non si può attualmente sostenere che i Piani di lottizzazione possano apportare varianti agli strumenti urbanistici generali".

Lo stesso concetto è affermato nell'Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione della Giunta regionale [n. 1576 del 14.12.2004](#) (vedi il documento istruttorio), come rammenta anche il Comune nel suo quesito.

Le norme di legge regionali che attualmente disciplinano la pianificazione urbanistica sono costituite non soltanto dall'art. 26 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34, come sostituito dall'art. 2, comma 1, della L.R. 16 agosto 2001, n. 19, ma anche dall'art. 15 della medesima L.R. n. 34/1992, che tratta dei contenuti del Piano regolatore generale.

Tale articolo al comma 4 stabilisce che i comuni possono "individuare aree, anche in zone di espansione, dotate di progettazione urbanistica di dettaglio, almeno in scala 1:500, ove è consentito l'intervento edilizio diretto nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/1968".

In pratica tale norma consente al Piano regolatore generale di dettare in determinate aree, da esso individuate, una normativa talmente dettagliata da consentire l'intervento edilizio diretto da parte degli interessati, senza necessità di predisporre il previo piano attuativo, sia esso rappresentato da un vero e proprio piano particolareggiato o da un piano di lottizzazione.

Non si comprende quindi come da tale norma, che sembra essere chiara, possa derivare una interpretazione secondo la quale sarebbe consentito predisporre piani di lottizzazione in variante alle prescrizioni del Piano regolatore generale.

Questo Servizio ribadisce pertanto che, allo stato attuale della legislazione statale e regionale in



GIUNTA REGIONE MARCHE
Servizio governo del territorio
mobilità e infrastrutture
Posizione di funzione urbanistica

Parere n. 95/2008

materia urbanistica, i piani di lottizzazione non possono apportare varianti agli strumenti urbanistici generali.