



Prot. n. 209561
del 19/10/2007

OGGETTO: Richiesta di parere in ordine alla possibilità di approvare varianti parziali riguardanti la nuova previsione di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) mediante le procedure di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001.

La Provincia chiede se sia possibile utilizzare le procedure di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 nel caso in cui un Comune, non dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR, "intenda adottare un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in variante al vigente P.R.G. in quanto trattasi di uno strumento urbanistico attuativo le cui procedure di adozione e approvazione sono disciplinate da specifiche leggi (L. n. 167/62 e L.R. n. 34/92) o se in alternativa si possa ricorrere alle procedure ordinarie di variante previste dalla L. n. 167/62 utilizzando le esenzioni di cui all'art. 60, punto 3c), delle N.T.A. del P.P.A.R. per le opere pubbliche (tale fattispecie non viene contemplata nella Direttiva regionale n. 14/97)".

La Provincia ritiene che la procedura di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 possa essere attivata solo per un nuovo intervento riferito ad un singolo edificio da destinare ad edilizia residenziale pubblica, dato il carattere di elevato interesse pubblico degli interventi da realizzarsi nell'ambito dei PEEP e in considerazione del fatto che il punto 3c) dell'art. 60 delle NTA del PPAR prevede "una specifica esenzione per le varianti urbanistiche adottate dai comuni ai sensi dell'articolo 1 della legge 1/78 (ora art. 19 del D.P.R. n. 327/01), ma non già per i nuovi P.E.E.P. in variante al vigente P.R.G.".

A parere di questo Servizio la questione di che trattasi va affrontata e risolta tenendo presente la differenza che intercorre fra la singola opera pubblica, o di pubblico interesse, e la pianificazione del territorio che è necessaria per poterla realizzare, come del resto dimostra di avere ben compreso il Dirigente del Servizio urbanistica della Provincia con il quesito che ha posto.

L'opera pubblica è infatti costituita da un bene immobile, o da un complesso di beni immobili, di proprietà di un ente pubblico e destinato ad una funzione pubblica o di pubblica utilità (a tale categoria appartengono, ad esempio, un ospedale, una scuola o un complesso scolastico, un palazzo comunale, una strada aperta al pubblico transito).

La pianificazione del territorio da parte del Comune, che è necessaria per la sua urbanizzazione e quindi anche per la realizzazione delle opere pubbliche, è costituita dai Piani regolatori generali e dai Piani regolatori particolareggiati, questi ultimi anche nelle varie specie rappresentate dai Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), dai Piani per gli insediamenti produttivi (PIP), dai Piani di recupero di iniziativa pubblica.

L'art. 19 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, disciplina la procedura da seguire per l'approvazione del progetto preliminare o definitivo di un'opera pubblica o di pubblica utilità che non sia conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici e sostituisce, in sostanza, quanto già stabilito dall'art. 1, commi quarto e quinto, della abrogata legge 3 gennaio 1978, n. 1.

I procedimenti di adozione e di approvazione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati,



e delle loro varianti, non trovano la loro disciplina nel D.P.R. n. 327/2001, essendo regolamentati dalle varie norme di legge che li prevedono. I Piani per l'edilizia economica e popolare sono disciplinati, per quanto concerne il procedimento di adozione e di approvazione, dagli articoli 4 - 9 della legge 18 aprile 1962, n. 167, e loro successive modifiche ed integrazioni, e da alcune norme della L.R. 5 agosto 1992, n. 34 (si vedano gli artt. 31 e 26, comma 11, lett. a), nel testo vigente). I comuni che non dispongono di PEEP o che si trovano ad avere i PEEP approvati completamente edificati, possono avvalersi, ricorrendone i presupposti, del procedimento previsto dall'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La distinzione fra la singola opera pubblica, o di pubblica utilità, e la pianificazione del territorio è presente anche nel PPAR, che all'art. 60 delle sue NTA, per quanto concerne l'esenzione dal rispetto delle prescrizioni di base di cui all'art. 3, lett. c), delle medesime NTA, distingue chiaramente fra esenzioni relative all'assetto del territorio ed alla sua pianificazione (vedi i punti la), 1b), 1d) ed esenzioni relative alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità (vedi punto 3).

Il punto 3c), in particolare, fa riferimento alla variante urbanistica necessaria per la localizzazione di un'opera pubblica, all'epoca disciplinata dall'art. 1 della L. n. 1/1978, e non alle ordinarie varianti agli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.

Pertanto, come osserva il Dirigente del Servizio urbanistica della Provincia nel suo quesito, l'esenzione di cui all'art. 60, punto 3c), delle NTA del PPAR non può essere utilizzata per l'adozione di una variante ad un PEEP o per l'adozione di un nuovo PEEP in variante ai vigente PRG.

Per quanto concerne il rapporto che intercorre fra il piano da adottare ed i vincoli del PPAR, occorre appurare se questo interessa o meno ambiti provvisori di tutela, come delimitati ai sensi del Titolo IV delle NTA del Piano regionale, o se rientra in una delle esenzioni di cui all'art. 60 delle medesime NTA (vedi art. III della Direttiva 2 ottobre 1997, n. 14), oppure ancora se va a disciplinare aree già esenti dalle prescrizioni di base del Piano paesistico perché, ad esempio, già oggetto di disciplina da parte di uno strumento urbanistico attuativo adottato o approvato prima della data di entrata in vigore del PPAR (vedi art. 60, punto 1 b), anche se poi è scaduto.

Infatti, come spiegato nel parere della P.F. "Consulenza agli enti locali" [prot. n. 208 del 8.1.2004](#), espresso su richiesta **della medesima Provincia**, che comunque si allega in copia, "il vincolo del P.P.A.R. nasce o non nasce alla data di entrata in vigore del Piano, sulla base della situazione di fatto e di diritto esistente in tale momento. Se il vincolo del P.P.A.R. non nasce, esso non può più nascere successivamente, perché l'applicazione dell'esenzione è collegata ad un ben preciso presupposto, che nella fattispecie si è determinato".

Si allega: Copia del parere espresso dalla P.F. Consulenza agli enti locali in data [8 gennaio 2004](#), [prot. n. 208](#), concernente "Richiesta di parere sulla possibilità di ammettere varianti parziali agli strumenti urbanistici in pendenza della procedura di adeguamento al P.P.A.R., nel caso di area dotata di strumento urbanistico attuativo approvato, convenzionato prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R. e non attuato".