REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO

VICE DIREZIONE GENERALE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
URBANISTICA

Novità legislative in materia di edilizia ed urbanistica introdotte dalla l.r. 18 novembre 2016 , n. 29 e dall'art. 5 della l.r.27 dicembre 2016, n. 33

La legge regionale 18 novembre 2016 , n. 29 (Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016, n. 1 (Legge sulla crescita)) , pubblicata sul B.U.RL. del 25 novembre 2016 ed entrata in vigore lo scorso 10 dicembre, ha introdotto modifiche a diverse leggi regionali in materia urbanistico-edilizia. Ulteriori più limitate modifiche a specifiche disposizioni in materia sono infine state apportate dall'articolo 5 della l.r.27 dicembre 2016, n. 33 (Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno 2017), in vigore dal 1 gennaio 2017.

Al fine di fornire indicazioni in merito alle principali novità derivanti dalle nuove leggi regionali si riporta di seguito una sintesi illustrativa dei temi e degli argomenti interessati dalle nuove disposizioni, con particolare riferimento alle norme comportanti immediati effetti operativi per i Comuni nella gestione delle procedure urbanistiche ed edilizie. Per quanto non specificamente evidenziato e per ulteriori modifiche si fa rinvio ai testi coordinati delle leggi regionali oggetto di modifica consultabili sul sito web della Regione Liguria.

Titolo I Disposizioni in materia urbanistica

Gli articoli da 1 a 35 della nuova l.r. 29/2016 introducono significative modifiche alla legislazione regionale in materia urbanistica.

In particolare i Capi I, II e III (articoli da 1 a 35) contengono disposizioni di modifica di alcuni articoli della legge urbanistica regionale (l.r. 36/1997 e s.m.), della l.r. 2 aprile 2015, n. 11 (Revisione della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.(L.U.R.)) nonché ulteriori disposizioni di semplificazione delle modalità di attuazione dei piani regolatori generali o programmi di fabbricazione ancora vigenti.

Strumenti della Pianificazione Territoriale regionale e relativi procedimenti di formazione

La l.r. 29/2016 riconfigura il sistema della pianificazione territoriale di livello regionale prevedendo che gli atti di pianificazione di competenza della Regione sono costituiti dal PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) e dal PIANO PAESAGGISTICO.

In particolare, il Piano Paesaggistico regionale viene configurato come atto di pianificazione con specifica valenza a fini paesistici avente i contenuti e gli effetti previsti dalla legislazione statale in materia (articoli 135, 143 e 145 D.lgs. n. 42/2004 e s.m.) soggetto ad elaborazione congiunta con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

In conseguenza di tale nuova articolazione del sistema della pianificazione territoriale regionale i contenuti e le funzioni del PTR vengono riconfigurati mediante accentuazione della valenza di natura strategica di tale strumento di pianificazione del territorio regionale.

In attesa dell'approvazione del Piano Paesaggistico e del PTR continuano a trovare applicazione il PTCP e gli altri piani territoriali di coordinamento regionali vigenti (art. 68 l.r. 36/1997 e s.m. , come sostituito dall'art. 27 della l.r. 29/2016).

Contenuti del Piano Urbanistico Comunale e modifiche alle procedure di approvazione

Le modifiche introdotte con gli articoli da 14 a 35 della l.r. 29/2016 risultano di particolare rilevanza in quanto determinano immediati effetti pratici sia per i Comuni che stanno procedendo all'elaborazione di un nuovo PUC sia per i Comuni che , a seguito dell'adozione del nuovo PUC , hanno avviato il procedimento per la relativa approvazione. Per l'applicazione delle nuove disposizioni introdotte dalla l.r. n. 29/2016 non è infatti prevista disciplina transitoria , risultando pertanto le stesse immediatamente applicabili oltre che , ovviamente , ai procedimenti avviati dopo l'entrata in vigore della l.r. n. 29 (10 dicembre 2016) anche ai procedimenti in corso.

Significative novità vengono inoltre previste per la semplificazione delle modalità di attuazione delle previsioni dei piani regolatori generali o programmi di fabbricazione ancora vigenti.

Si riporta di seguito una panoramica delle nuove disposizioni, iniziando da quelle di particolare rilievo per i Comuni che stanno procedendo all'elaborazione di un nuovo PUC.

Novità e modifiche relative a struttura e contenuti del PUC.

Con l'art. 14 della l.r. n. 29/2016 è stato sostituito l'art. 27 della l.r. n. 36/1997 e s.m. contenente l'indicazione degli elementi costitutivi della struttura del PUC.

In particolare, la nuova formulazione di tale articolo è volta ad individuare gli atti e gli elaborati cartografici essenziali che costituiscono la struttura del piano, specificando puntualmente gli

elaborati che costituiscono documentazione tecnica obbligatoria a corredo del PUC con la precisazione delle caratteristiche e del livello di dettaglio richiesto.

La finalità perseguita dalla norma è pertanto da individuarsi nell'oggettiva precisazione degli elaborati che devono costituire la struttura del piano, fornendo così una regola chiara in merito alla documentazione necessaria anche in vista di una più agevole gestione della procedura di approvazione che, infatti, non prevede più la fase della "conferenza di servizi istruttoria" per la verifica della completezza del progetto di PUC che era prevista nel soppresso comma 3 dell'art. 38.

Gli articoli 16 e 17 della l.r. n. 29/2016 introducono modifiche agli articoli 36 e 37 della l.r. n. 36/1997 e s.m. relativi alla disciplina dei "territori di presidio ambientale" e dei "territori, prativi, boschivi e naturali".

In particolare nell'art. 36 della l.r. n. 36/1997 viene precisato che , al fine di non pregiudicare il possibile riutilizzo a fini agricoli di significative parti del territorio comunale, sono da riconoscersi da parte del PUC quali territori di "presidio ambientale" solo circoscritte e limitate aree che presentino fenomeni di sottoutilizzo o di abbandono agro-silvo-pastorale che non siano recuperabili all'uso agricolo produttivo con esclusione, in ogni caso, delle aree già adibite ad attività di effettiva produzione agricola.

L'art. 17 della l.r. n. 29/2016 introduce correttivi alla formulazione dell'art. 37 della l.r. 36/1997 relativamente alla definizione di "Territori prativi, boschivi e naturali" specificando più opportunamente che nella relativa individuazione e disciplina il PUC stabilisce le funzioni relative allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali e le caratteristiche dei manufatti ad esse funzionali.

Novità e modifiche relative alla disciplina del procedimento di adozione ed approvazione del PUC.

L'art. 18 della l.r. 29/2016 apporta modifiche all'art. 38 della l.r. 36/1997 e s.m. ridisciplinando alcune fasi del procedimento di adozione ed approvazione del PUC in relazione alle peculiarità proprie di tali procedure, alle quali non risultano applicabili le disposizioni che regolano l'istituto della conferenza di servizi per l'approvazione di progetti, come da ultimo disciplinata dalla legislazione statale (D.lgs. n. 127/2016 "Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi in attuazione dell'articolo 2 della L. 7 agosto 2015, n. 124).

In mancanza delle modifiche introdotte dal citato art. 18 della l.r. 29/2009 e a fronte dell'espresso richiamo fatto dall'art. 38 della l.r. n. 36/1997, come modificato dalla l.r. 11/2015, alla "conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990", l'operatività della clausola generale di coordinamento stabilita dall'art. 8 del D.lgs. n. 127/2016 avrebbe infatti determinato l'obbligatoria applicazione della disciplina generale statale in materia di conferenza di servizi anche

al procedimento di approvazione del PUC con conseguenti difficoltà di coordinamento ed incertezze applicative.

Premesso quanto sopra, le nuove previsioni introdotte nell'art. 38 della l.r. 36/1997 e s.m. dall'art. 18 della l.r. 29/2016 abrogano i commi 3 e 4 dell'art. 38 della l.r. 36/1997 eliminando le previsioni relative alla fase della conferenza di servizi istruttoria con i connessi adempimenti di verifica di completezza del progetto di PUC; e ciò anche in considerazione della puntuale definizione degli elementi costitutivi della struttura del PUC contenuta nel riformulato articolo 27 come sopra evidenziato.

Nel fare necessariamente rinvio al testo della l.r. 36/1997 coordinato con le modifiche introdotte dalla l.r. 29/2016 il procedimento di approvazione del PUC risulta pertanto in sintesi così riconfigurato:

1. A seguito della fase di consultazione prevista dalla l.r. 32/2012 per la procedure di VAS, trasmissione del PUC adottato alla Regione in formato digitale anche al fine dell'avvio della procedura di VAS e dei relativi adempimenti di pubblicità nonché alla Città Metropolitana o alla Provincia e alle altre amministrazioni od enti interessati;

2. Decorsi trenta giorni e non oltre sessanta giorni dall'adozione del PUC, pubblicazione del PUC adottato mediante inserimento nel sito informatico comunale e messa a disposizione del pubblico presso la segreteria comunale per un periodo di sessanta giorni consecutivi, con facoltà di presentazione di osservazioni in merito alle quali il Comune decide entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla scadenza del periodo di pubblicità a pena di decadenza del PUC adottato;

3. In parallelo all'effettuazione degli adempimenti di pubblicità e partecipazione di cui al precedente punto 2, il Comune illustra alle altre amministrazioni ed enti il progetto di PUC nell'ambito di un'apposita sessione istruttoria consistente in una o più riunioni per l'esame dei relativi contenuti sotto i vari profili;

4. La fase illustrativa si conclude entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione alle amministrazioni e agli enti partecipanti al procedimento della deliberazione contenente le determinazioni comunali sulle osservazioni pervenute, previa acquisizione dei motivati pareri della Regione e delle altre amministrazioni od enti chiamate ad esprimersi in merito al PUC. Il parere reso dalla Regione può essere comprensivo anche della pronuncia sulla VAS.

5. Il Comune entro il termine di novanta giorni dalla data del verbale conclusivo della fase illustrativa svolta nella sessione istruttoria, assume la deliberazione del Consiglio di adeguamento del progetto del PUC ai rilievi di carattere vincolante e di controdeduzione a quelli di carattere propositivo e la trasmette alla Regione per l'approvazione del PUC;

6. La Regione approva il PUC entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della deliberazione comunale di adeguamento. Con la deliberazione della Giunta regionale di

approvazione del PUC possono essere apportate anche eventuali rettifiche ed aggiornamenti a carattere non sostanziale del PTCP ancorchè non proposti dal Comune in fase di adozione del PUC. Nel caso in cui l'approvazione del PUC comporti anche l'approvazione di varianti a Piani Territoriali che richiedano determinazioni di competenza del Consiglio regionale a norma dell'articolo 80, comma 2, della l.r. 11/2015, il termine di sessanta giorni per l'emanazione della DGR di approvazione del PUC decorre dall'acquisizione di tali determinazioni (nulla-osta del Consiglio regionale).

Ulteriori limitate modifiche direttamente conseguenti a quelle sopra illustrate sono state introdotte dagli articoli 19 e 20 della l.r. 29/2016 rispettivamente all'articolo 38bis e 39 della l.r. 36/1997 e s.m. (PUC semplificato e relativo procedimento di adozione ed approvazione).

Disciplina delle procedure di aggiornamento e variante del PUC e del PUC semplificato

Gli articoli 22 e 23 della l.r. 29/2016 introducono alcune modifiche alla disciplina delle procedure di aggiornamento e di variante del PUC contenuta negli articoli 43 e 44 della l.r. n. 36/1997 e s.m.. In particolare, oltre alla previsione dell'applicazione di tali procedure anche al PUC semplificato approvato a norma degli artt. 38 bis e 39 della l.r. 36/1997 e s.m., i richiamati articoli della l.r. 29/2016 ridefiniscono, ampliandole, le modifiche al PUC riconducibili nell'ambito della categoria dell'aggiornamento soggetto ad esclusiva approvazione da parte del Comune, con conseguente riduzione quantitativa delle modifiche comportanti l'attivazione del procedimento di approvazione di variante.

A seguito delle modifiche inserite nella lettera c) del comma 3 dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m. vengono infatti ricomprese nell'ambito dell'aggiornamento del PUC anche la modifica dei perimetri degli ambiti e dei distretti (purchè non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC).

La nuova lettera cbis) del comma 3 del medesimo art. 43 ricomprende invece nell'ambito della categoria dell'aggiornamento anche le modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione e di riqualificazione finalizzate ad incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio ed interventi di contrasto all'abbandono del territorio di produzione agricola e di presidio ambientale .

Mediante tale nuova disposizione risulta pertanto riconosciuta ai Comuni la possibilità di specificare autonomamente le regole e la disciplina per l'incentivazione del recupero e della riqualificazione urbana anche in attuazione della l.r. 49/2009 (c.d. piano casa), con conseguente superamento dell'operatività in deroga delle relative previsioni.

Oltre alla riconfigurazione del campo di applicazione dell'aggiornamento le modifiche introdotte dalla l.r. 29 estendono la possibilità di ricorso a tale istituto anche ai Comuni dotati di PUC non corredati di pronuncia ambientale (VAS o verifica di assoggettabilità a VAS), fermo restando che le

modifiche al PUC oggetto di aggiornamento devono essere adottate nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 32/2012 e s.m. e delle relative indicazioni applicative.

Relativamente alle varianti al PUC (per tali intendendosi le modifiche non rientranti nei margini di flessibilità o dell'aggiornamento , come sopra riconfigurato) nell'art. 44 della l.r. n. 36/1997 e s.m. l'art. 23 della l.r. 29/2016 precisa che le stesse, oltre ad essere applicabili nei confronti del PUC semplificato, devono essere adottate nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 32/2012 e s.m. e delle relative indicazioni applicative in relazione allo specifico oggetto della variante .

Limitazioni all'attività di pianificazione ed all'attività urbanistico-edilizia per i Comuni dotati di strumento urbanistico generale vigente da oltre dieci anni

Gli articoli 24 e 25 della l.r. n. 29/2016 hanno modificato gli articoli 47 bis e 47 ter della l.r. n. 36/1997 e s.m., come introdotti dalla l.r. 11/2015, concernenti i limiti alla possibilità di apportare varianti ai PRG approvati da oltre un decennio. In particolare, tra le varianti di cui è consentita l'adozione nei comuni dotati di tali PRG, vengono ora inserite anche quelle finalizzate ad attuare interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per la cui approvazione sia promosso dal comune apposito accordo di programma.

Risulta pertanto in parte ampliata la possibilità di procedere, in attesa della formazione del nuovo PUC, all'introduzione di modifiche alle previsioni dei PRG datati, purchè le stesse risultino giustificate da effettive finalità di interesse pubblico connesse ad interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana oggetto di procedure di accordo di programma.

Modifiche alla legge regionale 2 aprile 2015, n. 11 (Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale)

Gli articoli da 29 a 31 della l.r. 29/2016 introducono alcune modifiche al regime transitorio previsto dalla l.r. n. 11/2015 per la definizione dei procedimenti di approvazione dei PUC avviati prima dell'entrata in vigore di tale legge regionale (art. 79 l.r. 11/2015) nonché per l'individuazione delle competenze della Regione relativamente ai PRG o PdF soggetti ai divieti e alle limitazioni di cui ai sopra richiamati articoli 47 bis e 47 ter della l.r. 36/1997 e s.m. (articolo 81 l.r. 11/2015).

In particolare, in coerenza con le modifiche apportate dall'art. 18 all'art. 38 della l.r. 36/1997, sono state ridisciplinate le fasi previste dai commi 3 e 4 dell'art. 79 per la conclusione dei procedimenti di formazione dei PUC avviati prima dell'entrata in vigore della l.r. 11/2015, al fine di eliminare, per le medesime ragioni già evidenziate in relazione al citato art. 38, il riferimento alla conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/1990.
Nel rinviare necessariamente alla lettura del testo della l.r. 11/2015 coordinato con le modifiche introdotte dalla l.r. 29/2016 si precisa quanto segue:

1) alla lettera b) del comma 3 dell'art. 79 (che regola i casi di progetti definitivi di PUC adottati ai sensi del previgente art. 40 della l.r. 36/1997, che non abbiano ancora conseguito la verifica di

ottemperanza alle prescrizioni contenute nella pronuncia di VAS o di Verifica di assoggettabilità a VAS e l'eventuale nulla-osta sulle varianti al PTCP) è ora previsto che:

- Il Comune, in parallelo alla fase di pubblicità-partecipazione, convochi apposita sessione istruttoria in vista dell'illustrazione del PUC e dell'acquisizione delle determinazioni regionali e della Città Metropolitana o della Provincia;
- Decorso il termine di pubblicità-partecipazione il Comune decida sulle osservazioni pervenute mediante deliberazione del Consiglio Comunale oppure dia atto della mancata presentazione delle stesse con deliberazione della Giunta;
- La fase istruttoria si conclude entro novanta giorni – decorrenti dalla data del verbale conclusivo della riunione convocata dal Comune per l'illustrazione del PUC "controdedotto" – mediante assunzione delle determinazioni regionali, metropolitane o provinciali. Nei successivi novanta giorni il PUC è approvato dal Comune con deliberazione del Consiglio comunale; nel caso in cui le determinazioni di cui sopra siano subordinate all'osservanza di prescrizioni comportanti l'adeguamento del PUC il Comune è tenuto ad accettare tali prescrizioni in sede di deliberazione consiliare di approvazione del PUC;

2) alla lettera c) del comma 3 dell'art. 79 (che riguarda sempre casi di progetti definitivi come identificati alla lettera b), ma rispetto ai quali sia già conclusa la fase di pubblicità-partecipazione secondo le modalità di cui al previgente art. 40 della l.r. 36/1997) è previsto che:
   - il Comune assuma la deliberazione consiliare di decisione sulle osservazioni presentate oppure prenda atto della mancata presentazione delle stesse con delibera di Giunta e, quindi, convochi apposita sessione istruttoria per l'illustrazione del PUC in vista delle determinazioni regionali, metropolitane o provinciali;
   - nel termine di centottanta giorni decorrenti dalla data del verbale conclusivo dell'ultima riunione illustrativa vengono rese le determinazioni di cui sopra;
   - nei successivi novanta giorni il PUC viene approvato con deliberazione del Consiglio Comunale; nel caso in cui le determinazioni regionali, metropolitane o provinciali siano subordinate all'osservanza di prescrizioni comportanti l'adeguamento del PUC il Comune è tenuto ad accettare tali prescrizioni in sede di deliberazione consiliare di approvazione del PUC;
3) al comma 4 dell'art. 79 (che regola i casi di progetti preliminari di PUC adottati prima dell'entrata in vigore della l.r. 11/2015 ai sensi del previgente art. 38 della l.r. 36/1997) è previsto che:
   - nel caso in cui sia già stata effettuata la fase di pubblicità-partecipazione e non siano ancora stati resi i pareri della Regione, della Città Metropolitana o della Provincia, il Comune decide sulle osservazioni e per l'approvazione del PUC trovano applicazione le disposizioni di cui al nuovo art. 38, commi 7 e seguenti;

- nel caso in cui non sia ancora stata effettuata la fase di pubblicità-partecipazione, il Comune trasmette il progetto di piano alla Regione, alla Città Metropolitana o alla Provincia e agli enti interessati in vista dell'approvazione del PUC in applicazione del nuovo art. 38, commi 5 e seguenti;
- nel caso in cui siano già stati resi i pareri della Regione e della Provincia ai sensi del previgente art. 39 della l.r. 36/1997 nonché acquisita la pronuncia di VAS o di Verifica di assoggettabilità a VAS il Comune deve adottare il progetto definitivo di PUC ai sensi del previgente art. 40 della l.r. n. 36 e, per la conclusione del procedimento, si applica la procedura stabilita al comma 3, lettera b), punti 1, 2 e 3 dell'art. 79 della l.r. 11/2015 e s.m.

Per quanto riguarda le modifiche apportate dall'art. 31 della LR 29/2016 all'art. 81 della LR 11/2015 relativamente all'individuazione delle competenze della Regione nei confronti dei Comuni ancora dotati di PRG o PdF, si fa presente che tali modifiche risultano coerenti e coordinate con le disposizioni contenute negli articoli 33 e 34 della citata LR 29 con i quali, rispettivamente, è stato riformulato l'art. 4 della LR 24/1987 e sm (in merito al procedimento di approvazione degli SUA non ricadenti in ambiti di interesse regionale) ed è stato abrogato l'art. 7 della medesima LR 24 (concernente l'obbligo di acquisizione dell'autorizzazione di massima da rilasciarsi dalla Regione in caso di SUA ricadenti in zone soggette a vincolo paesaggistico).

In particolare, in conseguenza dell'eliminazione della fase del controllo di legittimità da parte della Regione sugli SUA approvati dai Comuni a norma dell'art. 4, comma 4, LR 24/1987 e della soppressione dell'istituto dell'autorizzazione di massima, sono state ricalibrate le competenze della Regione in materia di SUA riformulando le lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 81 della LR 11/2015 e circoscrivendo le funzioni della Regione agli SUA (o loro varianti) che risultino di approvazione regionale in base al vigente ordinamento urbanistico (e, cioè, gli SUA che ricadano in ambiti soggetti ai regimi NI-CE e TRZ del vigente PTCP, gli SUA che riguardino ambiti di interesse regionale come individuati dalla DCR n. 48/1985 ai sensi dell'art. 24 della L. n. 47/1985, nonché gli SUA relativi ad interventi in aree demaniali marittime ai sensi della LR 13/1999 e sm).

Al contempo, si segnala che in coerenza con la riconfigurazione del sistema della pianificazione territoriale di livello regionale (vedi art. 3 della LR 36/1997 come modificato dall'art. 2 della LR 29/2016, che individua nel PTR e nel Piano paesaggistico gli strumenti della pianificazione territoriale regionale) sono stati modificati il capoverso del comma 2 dell'art. 80 della LR 11/2015 e la lettera d) del comma 1 dell'art. 81 della medesima LR 11 mediante l'introduzione del riferimento al Piano paesaggistico.

Possibilità di attuazione degli interventi subordinati a preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi mediante permesso di costruire convenzionato

L'articolo 32 della l.r. 29/2016 , al fine di consentire una più agevole attuazione degli interventi previsti da piani regolatori generali (PRG) o programmi di fabbricazione (Pdf) approvati in

applicazione della legislazione previgente alla legge urbanistica regionale (l.r. 36/1997), stabilisce che le previsioni contenute in tali piani che subordinino la realizzazione di opere o interventi urbanistico-edilizi all'obbligo di preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo possano venire attuate mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato avente i contenuti prescritti dall'art. 49 della l.r. n. 36/1997 e s.m. .

Con tale disposizione la legge regionale consente pertanto la possibilità di evitare il ricorso al più complesso procedimento di elaborazione ed approvazione di strumenti urbanistici attuativi in situazioni, rimesse alla valutazione del Comune, nelle quali l'intervento risulti attuabile con il titolo edilizio convenzionato, ferma restando la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Tale possibilità è invece esclusa dalla legge regionale nel caso di previsioni di trasformazione consistenti in interventi di ristrutturazione urbanistica o per gli interventi che, per la loro rilevanza, risultano soggetti ad obbligo di SUA di approvazione regionale in base alla disciplina del vigente PTCP o di altri piani territoriali regionali.

Competenze della Regione nel procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (SUA)

Come sopra anticipato, l'articolo 33 della l.r. 29/2016 introduce significative modifiche all'articolo 4 della l.r. 8 luglio 1987, n. 24 in merito al procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (SUA) non ricadenti in ambiti di interesse regionale.

In particolare , a seguito della sostituzione del comma 5 e della contestuale soppressione dei commi 6, 7, 8 e 9 dell'articolo 4 della l.r. 24/1987, alla Regione non è più attribuita una funzione di controllo di legittimità dello SUA approvato dal Comune, ma esclusivamente la facoltà di formulare eventuali osservazioni in merito alla compatibilità delle relative previsioni in rapporto al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, osservazioni rispetto alle quali il Comune provvede autonomamente all'adeguamento senza sottoporre gli atti all'ulteriore controllo regionale, ma dando comunicazione meramente informativa alla Regione dell'avvenuto adeguamento.

E' infine da precisare che nel caso di SUA in corso rispetto ai quali la Regione abbia formulato rilievi di legittimità ai sensi del previgente comma 5 dell'art. 4 della l.r. 24/1987, non è più prevista la fase di sottoposizione alla Regione dello SUA adeguato ai suddetti rilevi, posto che tale attività è ora di esclusiva competenza del Comune, che provvede a dare alla Regione comunicazione meramente informativa dell'avvenuto adeguamento.

Eliminazione dell'istituto dell'autorizzazione di massima di cui all'art. 7 della l.r. 24/1987 e della l.r. 52/1994

Gli articoli 34 e 35 della l.r. 29/2016 al fine di semplificare il procedimento di approvazione degli SUA abrogano l'articolo 7 della l.r. n. 24/1987 e l'art. 1 della l.r. n. 52/1994 che prevedevano l'obbligo di acquisizione dell'autorizzazione di massima in caso di SUA ricadenti in zone vincolate.

Titolo II Disposizioni in materia di attività edilizia

Nel Titolo II della l.r. 29/2016 vengono apportate modifiche a diverse leggi regionali in materia edilizia . In particolare sono state aggiornate alcune disposizioni della l.r. 6 agosto 2001, n. 24 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), della l.r. 6 giugno 2008,n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e della l.r.5 aprile 2012, n. 10 (Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico).

Modifiche alla legge regionale in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti (l.r. 24/2001 e s.m.)

Con gli articoli 36 e 37 della l.r. 29/2016 , comportanti la modifica dell'articolo 1 e la sostituzione dell'articolo 7 della l.r. 24/2001, è stata prevista la competenza esclusiva dei Comuni all'approvazione della disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti da inserire nei vigenti piani urbanistici comunali.

Va al riguardo ricordato che, a seguito della complessiva revisione della disciplina dell'originaria l.r. 24/2001 disposta con la l.r. 30/2014 , l'introduzione nei vigenti piani urbanistici di tale specifica disciplina comunale per il recupero a fini abitativi dei sottotetti o dei locali di cui all'art. 5 costituisce adempimento necessario per l'estensione dell'applicazione degli interventi di recupero agli edifici realizzati successivamente al 2001 (ed esistenti al 29 novembre 2014), con conseguente cessazione dell'operatività delle disposizioni della legge regionale in deroga allo strumento urbanistico comunale limitatamente agli edifici esistenti alla data del 6.9.2001.

Al fine di rendere più agevole tale adempimento dei Comuni i richiamati articoli 36 e 37 riconfigurano il procedimento per la predisposizione della disciplina urbanistica degli interventi di recupero sostituendo le previgenti disposizioni che prevedevano la necessaria approvazione dei relativi atti da parte della Regione ed attribuendo in via esclusiva ai Comuni le determinazioni per l'approvazione di tali discipline in applicazione dei requisiti e dei criteri puntualmente individuati nell'articolo 7 della l.r. n. 24/2001, come sostituito dal richiamato articolo 37 della l.r. 29/2016.

In base all'apposita disposizione transitoria stabilita dall'art. 46, comma 1, della l.r. 29/2016 permangono soggette ad approvazione da parte della Regione e si concludono secondo l'iter previsto dal previgente articolo 7 della l.r. 24/2001e s.m. esclusivamente le varianti urbanistiche relative alla disciplina di recupero ai fini abitativi dei sottotetti adottate prima dell'entrata in vigore della l.r. 29/2016 (vale a dire, adottate dal Consiglio comunale prima del 10 dicembre 2016). Resta ovviamente salva la facoltà del Comune di procedere alla revoca della variante a suo tempo adottata e non ancora approvata dalla Regione, al fine di avvalersi della nuova modalità per introdurre la disciplina urbanistica per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della predetta legge regionale.

E' da precisarsi infine che, come desumibile dalla riformulazione del comma 2 bis dell'art. 1 della l.r. 24, l'operatività della deroga prevista da tale legge regionale viene meno a seguito dell'approvazione di un nuovo PUC che contenga la disciplina a regime degli interventi di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della medesima legge regionale.

Modifiche alla l.r. 6 giugno 2008,n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia)

Il Capo II (articoli 38, 39 e 40 l.r. 29/2016) introduce puntuali modifiche agli articoli 43, 46 e 47 della l.r. 16/2008 e s.m. volte ad adeguare la disciplina dagli stessi prevista per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da irrogare nel caso di interventi eseguiti in assenza o in difformità da titolo edilizio alla disciplina statale in materia , come stabilita dall'articolo 33 del DPR 380/2001 e s.m. .

In conformità alla richiamata disposizione legislativa statale la formulazione dei citati articoli 43, 46 e 47 viene pertanto conseguentemente modificata, prevedendosi che la determinazione della sanzione sia effettuata direttamente dal Comune con le modalità specificate dal richiamato articolo 33 del DPR 380/2001 e s.m., dovendo la stessa venire determinata dall'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio soltanto per gli edifici o le unità immobiliari adibiti ad uso diverso da quello di abitazione .

Modifiche alla disciplina delle procedure urbanistico-edilizie degli interventi relativi alle attività produttive (l.r. 10/2012 e s.m.)

Procedimento unico di conferenza di servizi per gli interventi relativi alle attività produttive (art. 10 l.r. 10/2012 e s.m.)

L'articolo 41 della l.r. 29/2016 introduce alcune modifiche all'articolo 10 della l.r. 10/2012 e s.m. in merito alla disciplina del procedimento unico di conferenza di servizi per gli interventi relativi alle attività produttive.

Le novità più significative riguardano in particolare il procedimento di conferenza di servizi per l'approvazione di interventi comportanti variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali.

Al riguardo va in primo luogo chiarito che, a seguito della nuova disciplina statale in materia di conferenza di servizi introdotta dal D.lgs. n. 127/2016, tale procedimento, come specificamente chiarito con nota dell'Amministrazione regionale n. PG/2016/311314 (Istruzioni operative per l'applicazione dell'art. 59 della l.r. 36/1997 a seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina statale in materia di conferenza di servizi), si configura come conferenza di servizi da gestirsi necessariamente in modalità simultanea/sincrona (e , quindi, mediante riunioni con contestuale partecipazione, anche mediante videoconferenza, dei rappresentanti delle amministrazioni ed enti interessati), non risultando con essa compatibili le modalità della conferenza di servizi c.d. "semplificata/asincrona", vale a dire in modalità "cartolare".

Premesso quanto sopra, le novità specificamente introdotte nella disciplina del procedimento di conferenza di servizi disciplinato dall'articolo 10 della l.r. 10/2012 riguardano i seguenti profili:

- **Modalità di presentazione delle istanze e documentazione obbligatoria a loro corredo**

In ragione delle peculiarità connesse alla valutazione di progetti di intervento comportanti la contestuale approvazione di varianti agli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, l'articolo 41 della l.r. 29/2016 ha sostituito il comma 3 dell'articolo 10 della l.r. 10/2012 specificando che le relative istanze devono essere obbligatoriamente corredate :

a) da una dettagliata relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;

b) dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e s.m. e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e s.m. e di cui alle relative indicazioni applicative.

- **Preventivo assenso in merito alla variante da parte del Consiglio comunale**

Il nuovo comma 4 dell'articolo 10 della l.r. 10/2012 (come sostituito dall'articolo 41 l.r. 29/2016), prevede che, a seguito della presentazione dell'istanza con i contenuti obbligatori sopra richiamati, il Responsabile dello SUAP debba necessariamente provvedere ad acquisire il preventivo assenso del Consiglio comunale in merito alla variante urbanistica in quanto, in ragione della natura discrezionale della scelta di apportare modifiche alla disciplina urbanistica comunale, non è configurabile un obbligo da parte dell'Amministrazione comunale di determinarsi in tal senso a seguito dell'istanza.

La convocazione della conferenza di servizi da parte del responsabile dello SUAP implica pertanto l'avvenuta espressione dell'assenso sulla variante da parte dell'organo consiliare , risultando tale assenso il presupposto necessario per l'espressione in conferenza degli ulteriori atti e determinazioni da parte dei diversi enti competenti.

La modifica apportata dalla l.r. 29 /2016 supera pertanto la precedente articolazione della sequenza del procedimento di conferenza di servizi, non risultando più prevista l'acquisizione della determinazione comunale in relazione all'oggetto della variante prima della conferenza di servizi in seduta deliberante, dovendo la stessa venire resa obbligatoriamente prima della convocazione della prima riunione della conferenza di servizi.

- **Adempimenti di pubblicità e partecipazione**

Il comma 5 dell'articolo 10 è stato sostituito dall'art. 41 della l.r. 29/2016 al fine di prevedere adeguate garanzie di pubblicità degli atti sottoposti alla conferenza di servizi, garantendo le modalità di partecipazione previste per gli atti comportanti varianti urbanistiche.

In particolare, la nuova disposizione prevede che gli atti presentati nella seduta referente della conferenza di servizi , compresa la delibera del Consiglio comunale di assenso in merito alla variante, siano pubblicati a cura dello SUAP mediante loro inserimento nel sito informatico dello SUAP e del Comune interessato e mediante deposito presso la segreteria comunale per un termine di trenta giorni, con facoltà di presentazione di osservazioni da parte di qualsiasi interessato.

In coerenza con la previsione del preventivo assenso in merito alla variante e con gli adempimenti di partecipazione sopra richiamati è stato conseguentemente riformulato anche il comma 7 dell'art. 10 della l.r. 10/2012 al fine di precisare che la determinazione da assumere nella conferenza deliberante deve essere necessariamente preceduta dalla deliberazione del Consiglio comunale in merito all'istruttoria delle eventuali osservazioni pervenute (la cui decisione è rimessa alla conferenza di servizi) nonchè dagli atti di assenso degli organi regionali e delle altre Amministrazioni od Enti competenti in materia paesaggistica, urbanistica ed ambientale.

Si segnala infine che, per effetto della disposizione transitoria prevista all'art. 46, comma 2, della l.r. 29, le modifiche sopra illustrate non trovano applicazione con riferimento ai procedimenti attivati sulla base di istanze presentate allo SUAP prima della data di entrata in vigore della medesima l.r. 29 (10 dicembre 2016).

- **Dissensi espressi in conferenza di servizi**

In attuazione della nuova disciplina legislativa statale in materia di conferenza di servizi l'art. 5 della l.r. 27 dicembre 2016, n. 33 (Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno 2017) ha riformulato il comma 7bis dell'articolo 10 della l.r. 10/2012 al fine di precisare che, in caso di dissensi espressi in conferenza di servizi da Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali , o alla tutela della salute e della pubblica incolumità, trovano applicazione le disposizioni relative al rimedio dell'opposizione come disciplinato dall' articolo 14 quinquies della L. n. 241/1990 e s.m. .

Pertanto, ferma restando la necessità dell'assenso della Regione in merito alle varianti agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici, a seguito della determinazione di conclusione della conferenza adottata sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti, le Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali , o alla tutela della salute e della pubblica incolumità che abbiano espresso posizioni di motivato dissenso in conferenza potranno, nel termine di dieci giorni dalla comunicazione della determinazione conclusiva, proporre opposizione al Presidente del Consiglio

dei Ministri con le modalità e gli effetti indicati dal richiamato art. 14 quinquies L. n. 241/1990 e s.m. .

In ragione della sopravenuta operatività della richiamata disciplina statale in merito ai dissensi l'art. 5 della l.r. 27 dicembre 2016, n. 33 ha pertanto disposto l'abrogazione dell'articolo 32 della l.r. n. 16/2008 e s.m. in quanto la disciplina prevista da tale disposizione per il superamento dei dissensi espressi in conferenza di servizi da Enti non statali non risultava più compatibile con le nuove disposizioni legislative statali in materia di conferenza di servizi.

Rapporti tra procedimento di conferenza di servizi di cui all'art. 10 l.r. 10/2012 e s.m. e procedure di VIA

L'articolo 41 della l.r. 29/2016 ha sostituito il comma 12 dell'articolo 10 della l.r. 10/2012 al fine di specificare le modalità per pervenire alla conclusione del procedimento di conferenza di servizi nel caso di progetti soggetti a procedure di VIA o verifica-screening per i quali la relativa pronuncia regionale contenga prescrizioni al cui adeguamento risulti subordinata la valutazione favorevole dell'intervento.

In particolare il nuovo comma 12 dell'art. 10 prevede che in questi casi debba venire stabilito uno specifico e congruo termine per l'adeguamento del progetto, in pendenza del quale il termine per la conclusione della conferenza di servizi è sospeso fino al positivo riscontro dell'adeguamento degli atti da parte dei competenti uffici regionali.

Modifiche all'articolo 11 l.r. 10/2012 e s.m. relativamente alla localizzazione degli impianti di teleradiocomunicazione

Con l'art. 42 della l.r. 29/2016 è stata disposta la sostituzione del comma 1 dell'art. 11 della l.r. 10/2012 per rendere le relative previsioni coerenti con la disciplina legislativa statale stabilita dall'art. 8 della legge n. 36/2001 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) in merito alla competenza regolamentare dei Comuni per il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di teleradiocomunicazione.

La nuova disposizione , in adeguamento alla richiamata legislazione statale in materia , prevede pertanto che la disciplina che i Comuni possono dettare relativamente a tali impianti è esclusivamente di natura regolamentare, non risultando pertanto soggetta a procedimenti approvativi di natura urbanistica.

Modifiche all'articolo 12 l.r. 10/2012 e s.m. (Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti)

L'articolo 43 della l.r. 29/2016 introduce puntuali modifiche all'articolo 12, comma 1, lettera d) della l.r. 10/2012, relativo ai progetti aventi ad oggetto interventi per lo sviluppo delle attività produttive esistenti in deroga agli strumenti urbanistici comunali, stabilendo che il parametro di altezza massima ammesso per le nuove costruzioni non possa essere superiore a 6 metri rispetto all'altezza delle costruzioni esistenti all'interno dell'insediamento produttivo esistente, con

esclusione dal rispetto di tale limite per eventuali impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'attività produttiva insediata.

Titolo III Modifiche alla legge regionale 6 giugno 2014, n. 13 (Testo unico della normativa regionale in materia di paesaggio)

L'articolo 44 della l.r. 29/2016 apporta modifiche agli articoli 3, 6 e 7 della l.r. n. 13/2014.

In particolare tali modifiche consistono:

- nella previsione all'articolo 3 (nuova lettera b bis del comma 1) dell'istituzione dell'Osservatorio regionale del Paesaggio di cui all'art. 133 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m. con finalità di monitoraggio delle trasformazioni nonché di promozione di azioni di sensibilizzazione e formazione, in coerenza con la Convenzione europea del Paesaggio;

- nella riconfigurazione all'articolo 6 delle funzioni regionali in materia di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica mediante:
  a) eliminazione alla lettera c) del comma 1 della competenza regionale relativamente ad interventi urbanistico- edilizi previsti dai PUC per i quali la Regione si sia riservata l'approvazione ai sensi del previgente articolo 69, comma 5 della l.r. n. 36/1997 e s.m. ;
  b) riformulazione della lettera f) del medesimo comma 1, prevedendo che, relativamente agli interventi urbanistico-edilizi nelle aree demaniali marittime la competenza regionale al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sia limitato alle fattispecie di realizzazione di nuove costruzioni e di sostituzione edilizia delle costruzioni esistenti;

- nella previsione, al comma 2 dell'articolo 7, dell'aggiornamento a cadenza annuale, anziché biennale, dell'albo regionale degli esperti in materia di paesaggio.

Ulteriori modifiche a leggi regionali in materia di urbanistica ed edilizia introdotte dagli articolo 5 e 6 della legge regionale 27 dicembre 2016, n. 33 (Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno 2017)

Gli articoli 5 e 6 della l.r 27 dicembre 2016, n. 33 (Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno 2017) contengono alcune disposizioni la cui introduzione si è resa necessaria al fine di adeguare specifiche previsioni della legislazione regionale alla nuova disciplina legislativa statale del procedimento di conferenza di servizi (D.lgs. 30 giugno 2016 n. 127).

In coerenza con le indicazioni già rese dagli uffici regionali con l'apposita nota n. PG 72016/311314 del 15 dicembre 2016 (Istruzioni operative per l'applicazione dell'articolo 59 l.r. 36/1997 e s.m. a seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina statale in materia di conferenza di servizi - D.lgs. 30 giugno 2016, n. 127-) i richiamati articoli 5 e 6 della l.r. 33/2016 hanno in particolare

adeguato specifiche disposizioni regionali relative alla conferenza di servizi nei termini di seguito precisati.

Modifiche all'articolo 59 l.r. 36/1997 e s.m. (disciplina della conferenza di servizi per approvazione di progetti comportanti varianti agli strumenti urbanistici comunali) e all'articolo 10 della L.R. 10/2012 e s.m.

Come sopra già segnalato la nuova legislazione statale in materia di procedimento di conferenza di servizi ha determinato il necessario adeguamento delle disposizioni regionali che prevedevano una peculiare disciplina delle modalità di superamento dei dissensi espressi in conferenza di servizi.

La diversa struttura del procedimento di conferenza di servizi delineata dal legislatore statale, che, nel caso di dissensi motivati espressi da Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali , o alla tutela della salute e della pubblica incolumità, prevede l'obbligo di concludere comunque il procedimento di conferenza sulla base delle posizioni prevalenti, sia pure con efficacia temporaneamente sospesa della relativa determinazione conclusiva, ha infatti reso necessario l'adeguamento della disciplina legislativa regionale.

La disciplina prevista dall'abrogato articolo 32 della l.r. 16/2008 e s.m. (utilizzabile anche nei procedimenti di conferenza di servizi disciplinati dalla l.r. 36/1997 e dalla l.r. 10/2012) prevedeva infatti che, in caso di dissenso espresso da Amministrazioni locali, l'iter della conferenza non si concludesse, dovendo il responsabile del procedimento sottoporre il dissenso alla valutazione di un'apposita commissione. Solo a seguito della comunicazione della decisione di tale commissione il responsabile del procedimento poteva pertanto procedere alla conclusione della conferenza di servizi (art. 32 l.r. 16/2008 e s.m.).

Al fine di adeguare la disciplina legislativa regionale della conferenza di servizi per l'approvazione di progetti comportanti varianti alla disciplina urbanistica (art. 59 l.r. 36/1997 e s.m.; art. 10 l.r. 10/2012 e s.m.) l'articolo 5 della l.r. 33/2016 ha pertanto disposto la soppressione del richiamato articolo 32 della l.r. 16/2008 e s.m. e la sostituzione delle disposizioni che ad esso facevano rinvio (comma 5 dell'art. 59 l.r. 36/1997 e s.m. , comma 7 bis art. 10 l.r. 10/2012 e s.m.) con la previsione che, fatto salvo il necessario assenso della Regione in merito alle varianti urbanistiche (in quanto condizione di base e non superabile per l'approvazione di un progetto non ammesso dalla vigente disciplina urbanistica comunale), per il superamento dei dissensi espressi in conferenza di servizi da Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali , o alla tutela della salute e della pubblica incolumità trovano applicazione le disposizioni relative al rimedio dell'opposizione, come disciplinato dall'articolo 14 quinquies della L. n. 241/1990 e s.m..

In presenza di dissensi espressi da tali amministrazioni il responsabile del procedimento, ove le posizioni prevalenti degli enti partecipanti alla conferenza consentano comunque di pervenire ad una determinazione conclusiva positiva della conferenza, dovrà quindi procedere in tal senso , ma

l'efficacia di tale determinazione resterà sospesa in pendenza del termine previsto dal citato art. 14 quinquies L. 241/1990 e s.m. per la proposizione di eventuali opposizioni alla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Per più specifiche indicazioni su questi temi si fa rinvio alla nota della scrivente Amministrazione regionale n. PG/2016/311314 (Istruzioni operative per l'applicazione dell'art. 59 della l.r. 36/1997 a seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina statale in materia di conferenza di servizi).

Disciplina applicabile alle procedure edilizie previste da leggi regionali

L'articolo 6 della l.r. 33/2016, nel recepire le modifiche introdotte nella disciplina legislativa statale in materia edilizia dal D.lgs. n. 127/2016 e dal D.lgs. n. 222/2016 (che hanno previsto l'obbligatorio ricorso alla conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e ss. L. 241/1990 e s.m. da parte degli SUE per l'acquisizione di tutti gli atti di assenso necessari alla realizzazione dell'intervento edilizio oggetto di istanza), stabilisce in via generale che, ove nelle procedure edilizie disciplinate da leggi regionali risulti necessaria l'acquisizione di atti o assensi di diverse amministrazioni, trovano a tali fini applicazione le disposizioni in materia di conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m. .

Tale disposizione è pertanto volta a chiarire esplicitamente che nei procedimenti edilizi l'acquisizione degli atti di assenso di altre Amministrazioni è da effettuarsi da parte dei competenti uffici comunali con le modalità della conferenza di servizi (asincrona o "cartolare") come disciplinate dalla l. 241/1990 e s.m. .