



**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

> COMUNE DI RIOLA SARDO  
PEC

**Oggetto: Parere in merito alla procedura da seguire per il completamento delle opere di urbanizzazione di un Piano di Lottizzazione di zona C con convenzione scaduta, in un comune interamente compreso negli ambiti di paesaggio costieri del Piano paesaggistico regionale, dotato di Piano Urbanistico Comunale non ancora adeguato al PPR.**

Con nota n. 3336 del 19.06.2018 (protocollo RAS n. 24927 del 21.06.2018) il Comune in indirizzo chiede un parere in merito alla procedura da seguire per il completamento delle opere di urbanizzazione di un Piano di Lottizzazione con convenzione scaduta.

Per una completa disamina del quesito precisa che alla scadenza della convenzione di lottizzazione, avvenuta in data 09.12.2002, le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione non risultavano completate, mentre risultavano concesionate ed eseguite diverse costruzioni a carattere residenziale. Nel corso degli anni successivi alla scadenza della convenzione, il Comune non ha potuto escutere la fideiussione prestata a garanzia delle opere e, nonostante diversi contenziosi instauratisi tra il Comune stesso, il lottizzante originario e gli acquirenti successivi, non si è mai pervenuti alla realizzazione delle opere mancanti. Solo recentemente tutti i lottizzanti e i loro aventi causa, hanno mostrato la volontà di completare le opere di urbanizzazione avviate.

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 in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

L'infruttuosa scadenza di un convenzione di lottizzazione comporta l'inefficacia del piano attuativo, con conseguente possibilità dell'Amministrazione di ripianificare – senza particolari e pregnanti motivazioni – l'area interessata.

Nel caso in cui, alla scadenza della convenzione, siano state realizzate all'interno del piano di lottizzazione le costruzioni previste, il rimedio stabilito dal legislatore (articolo 28 della legge n. 1150/1942) nei confronti dell'inerzia dei lottizzanti per la mancata o incompleta realizzazione delle opere di urbanizzazione è l'escussione della garanzia fideiussoria prestata. Nel caso di specie, tuttavia, è stato evidenziato che non è



**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

stato possibile procedere all'incameramento della fideiussione (e, tra l'altro, questo fatto risulta oggetto di contenzioso) e, successivamente, gli aventi causa dei lottizzanti originari hanno richiesto la possibilità di procedere essi stessi al completamento delle opere di urbanizzazione.

In tali casi, essendo il piano di lottizzazione decaduto, si dovrà procedere alla approvazione di un nuovo piano di lottizzazione mediante le ordinarie procedure di legge previste dagli articoli 20 e 21 della legge regionale n. 45/1989 (adozione, osservazioni, acquisizioni dei pareri/nulla osta degli enti sovraordinati, approvazione, pubblicazione dell'avviso sul BURAS), e stipula di successiva convenzione che, nel rispetto dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942, regolamenti gli obblighi delle parti in causa.

In relazione alla disciplina del Piano paesaggistico regionale, trattandosi di un comune interamente ricompreso all'interno dell'ambito di paesaggio n. 9 "Golfo di Oristano", si richiama il fatto che il Comune in indirizzo è dotato di un PUC vigente dal 2001, non adeguato al PPR, e quindi sottoposto al regime transitorio previsto dall'articolo 15 delle NTA PPR. Non potendo rientrare nelle previsioni del comma 3, che prevedono la vigenza della convenzione di lottizzazione alla data di adozione del PPR (maggio 2006), il piano attuativo potrà essere approvato solo al sussistere delle condizioni previste dal comma 1 <sup>[1]</sup> o a quelle previste dal comma 5, secondo periodo <sup>[2]</sup>; in mancanza, si dovrà attendere l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al PPR.

**Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

<sup>[1]</sup> Il comma 1 dell'articolo 15 delle NTA PPR consente "gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini". Sul concetto di contiguità al tessuto urbano consolidato e di interclusione vedi numerosi pareri della Direzione nella sezione "Urbanistica – Pareri" del sito tematico "www.sardegna.territorio.it".

<sup>[2]</sup> Il comma 5, secondo periodo, dell'articolo 15 delle NTA PPR consente "gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del PPR, se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del PPR, e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni". Tali interventi sono attuabili mediante la procedura dell'intesa.

*Firmato digitalmente da*

**ANTONIO  
SANNA**