

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. MARCO PESOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25-2024

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

BCC NPLS 2019

Contro



NOTA DI DEPOSITO

Lotto N. 1

**INTEGRAZIONE DI DOCUMENTAZIONE
RIGUARDANTE LA SCADENZA DEL PIANO
P.I.R.U.E.A n. 26-2005**

Stimatore Arch Christian Zampollo





COMUNE DI ROVIGO

Piazza Vittorio Emanuele II, n. 1 – 45100 Rovigo

Tel. centralino: 0425/2061 – Fax: 0425/206354

www.comune.rovigo.it – e-mail: urp@comune.rovigo.it – PEC: comunerovigo@legalmail.it

P.Iva/C.F. 00192630291 – Codice Univoco Ufficio: UFC34G

Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Suap, Commercio e Attività Produttive

-Sezione Urbanistica-

Unità operativa: Pianificazione

Via N. Badaloni, n. 31 – 45100 Rovigo – Tel.: 0425/206406-457

e-mail: urbanistica@comune.rovigo.it – PEC: urbanistica.comune.rovigo@pecveneto.it

Prot. *quello della Pec*

Rovigo, lì 16/01/2025

Oggetto: richiesta in merito alla validità del P.I.R.U.EA. denominato "Dolcetto - frazione di Buso – Via Ippolito Nievo – P.A. 26/2005" e della relativa convenzione urbanistica, alla luce delle previsioni normative che hanno previsto proroghe (i.e. D.L. 21/03/2022, n. 21, modificato con D.L. 181/2023 (conv. in Legge n. 11/2024) – ns. rif. prot. 77866 del 10/10/2024.

Riscontro

Trasmissione tramite Pec all'indirizzo:
christian.zampollo@pec.it

Egr. Arch. **Zampollo Christian**

In riscontro alla Sua nota a mezzo Pec del 10/10/2024, acquisita agli atti con prot. 77866 in pari data, e facendo seguito all'incontro tenutosi con i ns. tecnici nello scorso mese di Giugno presso i ns. uffici, si precisa quanto segue in merito all'orizzonte temporale di validità-operatività del Piano urbanistico in oggetto.

Il **Piano** risulta(va), originariamente, avere **validità di anni 10, dal 21/02/2007 al 20/02/2017** (la decorrenza è fissata al 21/02/2007, a seguito dalla pubblicazione nel B.U.R. n. 12 del 06/02/2007 della Deliberazione di Giunta Regionale, adottata il 28/12/2006, di approvazione con modifiche d'ufficio ex art. 45, L.R. 61/1985). Per quanto riguarda la relativa **Convenzione** attuativa, stipulata in data 24/08/2007 con atto a rogito Notaio Viscardini, Rep. 126.904, Racc. 32.005, tra il Comune di Rovigo ed i [REDACTED] ed altri, l'arco temporale di validità di tale atto è da ritenersi "ancorata" alla vigenza del Piano a cui essa afferisce (**anche in tal caso, dunque, con decorrenza dal 21/02/2007 e con scadenza 20/02/2017**).

Nel corso del tempo si sono però susseguite previsioni normative che hanno disposto proroghe *ex lege* della validità delle convenzioni attuative di piani urbanistici e/o dei piani stessi.

Anzitutto, in virtù dell'**art. 30, co. 3-bis, del D.L. 69/2013**, secondo cui: *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni"*, si è avuta l'estensione della validità temporale della suddetta convenzione di 3 anni, **dal 20/02/2017 al 20/02/2020**.

Tale estensione, secondo l'originaria interpretazione giurisprudenziale, era da riferirsi alla validità delle sole convenzioni urbanistiche che accedono a piani urbanistici. Tuttavia, con le sentenze 8549/2021 e 8550/2021 del Consiglio di Stato, si è registrato una sorta di "revirement" rispetto all'interpretazione in precedenza compiuta (i.e. secondo la quale, in sostanza, la proroga di cui al D.L. 69/2013 poteva trovare applicazione per le convenzioni urbanistiche, ma non per i relativi Piani). In particolare, secondo il Consiglio di Stato, la proroga di cui all'art. 30, co. 3-bis, D.L. 69/2013, era da intendersi invece applicabile, non solo alle convenzioni urbanistiche, ma anche ai relativi piani attuativi, costituendo gli stessi l'antefatto rispetto al quale le convenzioni accedono.

Nel mentre, l'**art. 10, co. 4-bis, del D.L. 76/2020** (come convertito in Legge 120/2020) aveva stabilito che: *«Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3 -bis, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98»*.

Ne era derivata, in virtù di questa norma, l'estensione della validità temporale sia del Piano che della convenzione attuativa, di ulteriori 3 anni (dal 20/02/2020 al 20/02/2023).

Successivamente, ancora, con l'**art. 10-septies, co. 1, lett. b) del D.L. 21/03/2022, n. 21** (conv. in Legge 20/05/2022, n. 51 – cd. "Decreto Ucraina") la validità del Piano in parola (così come quello della relativa Convenzione) è stata oggetto di un'estensione temporale di un ulteriore anno (quindi sino al 20/02/2024).

Successivamente, il Legislatore è nuovamente intervenuto per disporre la proroga di un ulteriore anno delle convenzioni di lottizzazione e dei relativi Piani; in particolare, con l'**art. 10, co. 11-decies, del D.L. 198/2022, convertito con modifiche in Legge 14/2023, cd. "decreto Milleproroghe"**, è stato stabilito che la **proroga** già disposta con il sopra citato art. 10-septies, co. 1, del D.L. 21/2022, fosse **non più di un anno, bensì di 2 (due) anni**, e ciò per le convenzioni urbanistiche ed i piani attuativi formati fino al 31/12/2023.

In forza della suddetta ulteriore proroga *ex lege*, la validità del Piano in oggetto e della relativa Convenzione, quindi, è stata oggetto di un'ulteriore estensione fino al 20/02/2025 (i.e. proroga di anni due, ovvero dal 20/02/2023 al 20/02/2025).

Ebbene, l'**art. 4-quater del D.L. 09/12/2023, n.181 (cd. D.L. "Sicurezza energetica")** ha **modificato ulteriormente l'art. 10-septies del D.L. 21/2022**, disponendo che la **proroga** già ivi disposta non sia più di 2 (due) anni, ma **di trenta mesi**. Di fatto, dunque, è stata introdotta una **proroga di ulteriori sei mesi**, portando il differimento del termine di validità dei Piani, nonché dei termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione e dei piani attuativi formati fino al 31/12/2024, a 30 (trenta) mesi complessivi (2 anni e mezzo).

Da ultimo infine, il D.L. 27/12/2024, n. 202, all'art. 7 ha modificato ancora l'art. 10-septies del D.L. 21/2022, disponendo che le parole "trenta mesi" sono sostituite con "trentasei mesi" (Decreto non ancora convertito in legge, alla data odierna).

Alla luce di quanto sopra, dunque, anche la **validità del Piano in oggetto (così come quello della relativa Convenzione)** sarebbe da intendersi **estesa temporalmente sino al 20/02/2026** (i.e. proroga di mesi **36 a decorrere dal 20/02/2023**).

Per qualsiasi ulteriore informazione e/o chiarimento sono a disposizione il Responsabile del procedimento ing. Ravagnani Fabrizio (tel. 0425-206457 – e-mail: fabrizio.ravagnagni@comune.rovigo.it) e la collega avv. Salvi Laura (tel. 0425-206406 – e-mail: laura.salvi@comune.rovigo.it).

Distinti saluti.

Il Dirigente

- ing. Scalabrin Christian -

Documento firmato digitalmente ai sensi del

D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

C.A.D. Codice Amministrazione Digitale