



**REGIONE
TOSCANA**

Quesito n.633 del 02/09/2026

Comune di AREZZO (AREZZO)

Oggetto:

Richiesta di parere efficacia art. 95 comma 8 LR 65.2014

Quesito:

INFORMAZIONE IMPORTANTE

per contatti ed eventuali chiarimenti si rimanda a:

Dirigente Dott. Ing. Paolo Frescucci - Telefono: 0575-377955 – mail: p.frescucci@comune.arezzo.it

Arch. Nicola Tanganelli - Telefono: 0575-377975 – mail: nicola.tanganelli@comune.arezzo.it

Si riporta l'oggetto della richiesta di parere, le informazioni di dettaglio sono contenute nel file allegato

Richiesta di parere qualificato in merito all'efficacia temporale e alla decadenza degli Strumenti della Pianificazione Urbanistica (Piani Attuativi, Varianti Semplificate e Varianti SUAP), dei Progetti Unitari Convenzionati e Permessi di Costruire Convenzionati alla scadenza del quinquennio di vigenza del Piano Operativo Comunale (Art. 95, comma 8 e seguenti, L.R. 65/2014).

Parere:

Il Comune di Arezzo ha chiesto chiarimenti in merito alla decadenza quinquennale delle previsioni del piano operativo ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014, articolando i seguenti quesiti.

1) efficacia, oltre la scadenza del quinquennio di vigenza del Piano Operativo, delle previsioni delle varianti ORDINARIE al medesimo, di iniziativa privata, entrate in vigore nel periodo.

Si ritiene al riguardo che le varianti ordinarie siano soggette ad autonoma decadenza quinquennale decorrente dalla loro efficacia.

2) efficacia, oltre la scadenza del quinquennio di vigenza del Piano Operativo, delle previsioni delle varianti SEMPLIFICATE (art. 30 LR 65/2014) al medesimo, di iniziativa privata, entrate in vigore nel periodo.

Si osserva che le varianti semplificate al PO ex art. 30 che incidono sul dimensionamento, perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento (cfr. art. 30, comma 4 della LR 65/2014).

3) efficacia, oltre la scadenza del quinquennio di vigenza del Piano Operativo, delle previsioni delle varianti SUAP (art. 35 LR 65/2014) al medesimo, di iniziativa privata, entrate in vigore nel periodo.

Si ritiene al riguardo che le varianti semplificate ex art. 35 siano soggette ad autonoma decadenza quinquennale decorrente dalla loro efficacia.

4) efficacia, oltre la scadenza del quinquennio di vigenza del Piano Operativo, delle convenzioni dei P.U.C. o dei Permessi di Costruire Convenzionati (P.d.C.) di iniziativa privata riferiti ai nuovi assetti insediativi, ai fini del rilascio dei titoli edilizi di nuova edificazione.

Si ritiene al riguardo che i PUC e i PdCC di iniziativa privata "convenzionati" entro il quinquennio di validità

delle previsioni da cui derivano, seguano la validità temporale della convenzione. Se interviene una proroga ex comma 12 art. 95 LR 65/2014 prima della scadenza delle convenzioni, le convenzioni stesse, qualora vadano successivamente a decadenza, possono essere rinnovate entro i termini di proroga del piano operativo.

5) efficacia, oltre la scadenza del quinquennio di vigenza del Piano Operativo, delle previsioni per le aree a servizi di cui agli articoli 105 e 106 del NTA di Piano Operativo attuabili a mezzo PDC di iniziativa privata soggetto a convenzione con il Comune, tenuto conto che realizzano dotazioni di interesse pubblico che concorrono agli standard urbanistici comunali.

Si ritiene al riguardo che le previsioni del piano operativo, fatta salva l'intervenuta convenzione entro i termini di decadenza del piano operativo (in tal caso la validità delle previsioni segue la validità delle convenzioni), decadano al quinquennio di validità del piano operativo stesso anche con riferimento alla realizzazione di opere di iniziativa privata che intervengono sulle dotazioni di interesse pubblico e sugli standard urbanistici.

6) con riferimento alla proroga prevista dall'articolo 95, comma 12, della L.R. 65/2014, si chiede di chiarire:

a) quale sia il significato dell'espressione «con un unico atto» e se tale previsione imponga una ricognizione e una decisione contestuale in ordine a tutte le previsioni urbanistiche suscettibili di proroga;

b) quali siano gli adempimenti procedurali necessari per l'approvazione della proroga, anche con riferimento all'eventuale assoggettamento a VAS, alle forme di partecipazione del piano operativo, alla pubblicazione e all'acquisizione di efficacia dell'atto;

c) se, qualora la proroga sia disposta per il periodo massimo di cinque anni e il Comune approvi un nuovo Piano Operativo prima della scadenza di tale periodo, le previsioni prorogate cessino automaticamente di avere efficacia con l'entrata in vigore del nuovo Piano Operativo, salvo che siano da questo espressamente confermate o diversamente disciplinate.

In merito ai punti a) e b) si ritiene che la proroga del piano operativo ai sensi dell'art. 95, comma 12 debba essere disposta con delibera di consiglio comunale che segue le forme di pubblicità sue proprie. In coerenza con lo spirito della LR 65/2014, si ritiene buona prassi comunicare gli atti alla regione.

In merito al punto c) si concorda con la ricostruzione proposta dal comune.

Si ricorda che il parere reso da questo ufficio rappresenta un contributo alla lettura della normativa regionale espresso a titolo collaborativo e non costituisce un atto di interpretazione autentica della stessa. L'amministrazione comunale rimane autonoma nelle attività amministrative di propria competenza.

Il dirigente del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio Arch. Marco Carletti

Riferimenti:

Riferimenti normativi:

Regolamenti attuativi: