



Al Consiglio dell'Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
AREZZO

Oggetto: Rif. Vs. nota del 28 ottobre 2025, prot. n. 1921 – Quesito in merito alle competenze professionali richieste per la presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato

Con il quesito in oggetto è stato richiesto se rientra nelle competenze professionali di un Geometra abilitato all'esercizio della professione la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato previsto dalla legislazione regionale.

Al fine di rispondere al quesito sarà dapprima necessario verificare cosa si intende per Progetto Unitario Convenzionato e quali attività esso implica e, successivamente, individuare se le dette attività rientrino nelle competenze attribuite alla figura del Geometra.

Nel caso di specie, l'art. 121 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, prevede al comma 1 che: *“Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato”*. Al comma 2 vengono poi indicati i documenti che devono essere corredati al Progetto Unitario Convenzionato, tra cui: **a)** la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali, **b)** l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento, **c)** l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto, **d)** la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico **e)** la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria e **f)** ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

Al comma 3 è poi previsto che la convenzione debba specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, che possono prevedere: **a)** la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie, **b)** la realizzazione di opere di urbanizzazione, fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici e **c)** la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Di conseguenza, può sostenersi che il Progetto Unitario Convenzionato sia uno strumento urbanistico finalizzato alla realizzazione di interventi edilizi diretti per i quali, in base alle norme del Piano Regolatore, è prescritta l'approvazione di un progetto unitario esteso ad un intero ambito perimetrato e la stipula di una convenzione con il Comune al fine di



disciplinare le modalità attuative. Seppur la norma non reca una definizione del Progetto Unitario Convenzionato, per analogia possono richiamarsi alcuni precedenti giurisprudenziali che sono stati resi riguardo allo strumento denominato Piano di Recupero ⁽¹⁾, i quali hanno statuito che il Piano di Recupero è uno strumento urbanistico e pianificatorio sostanzialmente attuativo delle scelte urbanistiche primarie contenute nel P.R.G., equivalente al piano particolareggiato che assolve alla funzione 'riparatoria' del tessuto urbano, fronteggiando situazioni create in via di fatto e tenendo conto, oltre alla esigenza di recupero dei nuclei abusivi, anche delle generali esigenze di pianificazione del territorio comunale con il fine del recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico con interventi volti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le competenze professionali del Geometra trovano la loro fonte nell'art. 16 del R.D. n. 274/1929, il quale prevede, tra le altre, le seguenti attività: < l) *progetto, direzione, sorveglianza e liquidazione di costruzioni rurali e di edifici per uso d'industrie agricole, di limitata importanza, di struttura ordinaria, comprese piccole costruzioni accessorie in cemento armato, che non richiedono particolari operazioni di calcolo e per la loro destinazione non possono comunque implicare pericolo per la incolumità delle persone; nonché di piccole opere inerenti alle aziende agrarie, come strade vicinali senza rilevanti opere d'arte, lavori d'irrigazione e di bonifica, provvista d'acqua per le stesse aziende e riparto della spesa per opere consorziali relative, esclusa, comunque, la redazione di progetti generali di bonifica idraulica ed agraria e relativa direzione; m) progetto, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili >.*

Senza addentrarsi nelle sfumature interpretative e tenuto conto che le indicate attività professionali non possono che restare limitate alle specifiche previsioni normative, che non implicano possibilità di estensione, anche in considerazione di motivi di ordine pubblico e di tutela della sicurezza collettiva, dalle citate lett. l) e m) dell'art. 16 non emerge alcun riferimento alla categoria degli strumenti di programmazione urbanistica, come appare essere

¹ Cons. Stato, Sez. VI, 01/09/2023, n. 8141: "I piani di recupero urbanistico sono strumenti pianificatori attuativi che assolvono a una funzione "riparatoria" del tessuto urbano, fronteggiando una situazione creata in via di fatto e tenendo conto, oltre alla esigenza di recupero dei nuclei abusivi, anche delle generali esigenze di pianificazione del territorio comunale"; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 12/05/2022, n. 5917: "Il piano di recupero è uno strumento pianificatorio attuativo che assolve ad una funzione "riparatoria" del tessuto urbano, fronteggiando una situazione creata in via di fatto e tenendo conto, oltre alla esigenza di recupero dei nuclei abusivi, anche delle generali esigenze di pianificazione del territorio comunale"; Cons. Stato, Sez. II, 25/02/2021, n. 1631: "Il piano di recupero ex art. 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457, è uno strumento equivalente, sotto il profilo dell'efficacia giuridica, al piano particolareggiato, dal quale si differenzia perché finalizzato, piuttosto che alla complessiva trasformazione del territorio, al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente con interventi volti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso"; Cass. Civ. Sez. III n.14504/ 2009: "Il piano di recupero è uno strumento urbanistico, che ha natura di piano-programma con contenuto complesso, equivalente, sotto il profilo dell'efficacia giuridica, al piano particolareggiato, dal quale si differenzia perché finalizzato, piuttosto che alla complessiva trasformazione del territorio, al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente con interventi rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso."



il Progetto Unitario Convenzionato, con la conseguenza che la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato appare esulare dalle competenze professionali dei geometri.

La detta conclusione appare poi essere in linea con un orientamento giurisprudenziale abbastanza sostenuto ⁽²⁾ che in via generale ha ritenuto che il geometra non possa redigere un piano di lottizzazione e, quindi, ogni strumento di programmazione urbanistica in quanto tale attività presuppone una visione di insieme e la capacità di affrontare e risolvere problemi di carattere programmatico ed edilizi che fuoriescono dalle sue competenze tipiche.

Fermo quanto sopra, deve poi darsi atto che sussiste un precedente ⁽³⁾, che appare isolato, secondo il quale, se pur in via generale in base alle competenze delineate dall'art. 16, lett. m)

² T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 01.09.2010, n. 3354: "Secondo la prevalente giurisprudenza (cfr. T.A.R. Brescia, sez. I, 29 ottobre 2008 n. 1466, Cons. St. Sez. IV 3.9.2001 n. 4620) la redazione di un piano di lottizzazione e, in genere, di uno strumento di programmazione urbanistica costituisce attività che richiede una competenza specifica in tale settore attraverso una visione di insieme e la capacità di affrontare e risolvere i problemi di carattere programmatico che postulano valutazioni complessive non rientranti nella competenza professionale del geometra, così come definita dall'art. 16 del R.D. n. 274 del 1929"; Cass. civ., Sez. II, 14/04/2005, n. 7778: "Il contratto con il quale viene affidata a un geometra la progettazione di una costruzione civile in cemento armato è nullo, anche nella parte in cui concerne prestazioni strumentalmente connesse con l'edificazione e implicanti la soluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà, come la redazione di un piano di lottizzazione"; Cons. Stato, sez. IV n. 4620 del 2001: "La redazione di un piano di lottizzazione richiede una visione di insieme che pone problemi di carattere programmatico che postulano valutazioni complessive che non rientrano nella competenza professionale del geometra così come definita dall'art. 16 r.d. 11 febbraio 1929 n. 274"; T.A.R. Piemonte, Torino, sez. I, 16.06.2010, n. 2839: "resta preclusa al Geometra la realizzazione di un complesso di opere che richieda una visione di insieme, che ponga problemi di carattere organizzatorio" (Cons. St., Sez. V, n. 25 del 13.1.1999; n. 3 del 3.1.1992) e "la redazione di un tale strumento (piano di lottizzazione) concerne indubbiamente la realizzazione di un complesso di opere che richiede una visione di insieme e pone problemi di carattere programmatico che indubbiamente postulano valutazioni complessive che non rientrano nella competenza professionale del Geometra, così come definita dall'art. 16 del r.d. 11 febbraio 1929 n. 274 (Cons. St., Sez. IV, n. 765 del 9.11.1989)"; ()

³ Cass. civ., Sez. II, 14/04/2005, n. 7778: "A norma dell'art. 16, lett. m), r.d. 11 febbraio 1929, n. 274 (d'attuazione della legge n. 1395 del 1923), e come si ricava anche dalle leggi n. 1068 del 1971 e n. 64 del 1974 (che hanno rispettivamente disciplinato le opere in conglomerato cementizio e le costruzioni in zone sismiche) nonché dalla legge n. 144 del 1949 (recante la tariffa professionale), la competenza dei geometri è limitata alla progettazione, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili, con esclusione di quelle che comportino l'adozione - anche parziale - di strutture in cemento armato, mentre, in via d'eccezione, si estende anche a queste strutture, a norma della lett. l) del medesimo art., solo con riguardo alle piccole costruzioni accessorie nell'ambito degli edifici rurali o destinati alle industrie agricole, non richiedenti particolari operazioni di calcolo e per la loro destinazione non comportanti pericolo per le persone, restando la suddetta competenza comunque esclusa nel campo delle costruzioni civili ove si adottino strutture in cemento armato, la cui progettazione e direzione, qualunque ne sia l'importanza, è pertanto riservata solo agli ingegneri ed architetti iscritti nei relativi albi professionali" (In applicazione del suindicato principio la Corte Cass. ha escluso potersi considerare priva di pericolo per la pubblica incolumità e conseguentemente rientrare nella competenza del geometra, la redazione di un piano di lottizzazione comprendente la progettazione di due complessi residenziali, ciascuno di tre piani fuori terra, oltre a cantine e boxes, trattandosi in tal caso di opere comportanti la soluzione di problemi tecnici non solo in ordine ai calcoli del cemento armato, ma anche in relazione alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare).

D.R. n. 274/1929 sarebbe preclusa la redazione di un piano di lottizzazione, lo stesso potrebbe comunque rientrare nelle competenze del geometra, con valutazione da effettuarsi caso per caso, qualora riguardi un'opera di modesta entità e non involga aspetti pianificatori tipici della programmazione urbanistica, come il raccordo tra l'edificazione e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia esistenti che di progetto.

In conclusione, alla luce degli orientamenti giurisprudenziali esaminati, sembra potersi sostenere che in base alla normativa relativa alle competenze del Geometra, che circoscrivono l'ambito operativo ad opere di modesta entità, esuli dalla sue competenze la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato in ragione delle caratteristiche intrinseche che lo connotano, quale strumento che richiede all'estensore “*un adeguato coordinamento della progettazione*” e nella sostanza richiama i contenuti di un Piano Attuativo, seppur semplificato nella procedura di adozione.

Con i migliori saluti.

Il Consigliere Segretario

(Tiziana Campus)

Il Presidente

(Massimo Crusi)