



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNATURA ALLEGATA

Al Comune XXX

Oggetto: sanatoria ex art. 17 della LR n. 23 del 2004 e modalità di calcolo dei parametri urbanistici e edilizi.

1. Si risponde al quesito trasmesso dal Comune in indirizzo che intende sapere se sussistono le condizioni per la sanatoria, ai sensi dell'art. 17 della LR 23 del 2004 (di seguito denominato "art. 17"), di opere realizzate in difformità di cui l'amministrazione locale ha fornito la seguente illustrazione.

Le difformità riguardano l'attuazione di un permesso di costruire del 2011 e consistono in varianti minori eseguite in corso d'opera la cui entità era ed è contenuta entro il limite della capacità insediativa ammessa sull'area dallo strumento urbanistico (PRG e piano attuativo) all'epoca vigente.

Con l'approvazione delle definizioni tecniche uniformi (stabilite al livello statale e regionale e recepite dall'odierno PSC del 2017) sono state modificate le modalità di calcolo dei parametri edilizi, tra cui la Superficie utile (SU) e la Superficie complessiva (SC), di modo che, secondo dette modalità di calcolo ora vigenti, la SC (realizzata in difformità e oggetto di sanatoria) attualmente supera il limite massimo consentito dallo strumento urbanistico, ovvero dal piano attuativo che ha disciplinato l'intervento.

Il Comune chiede se le opere presentano il requisito della conformità alla disciplina urbanistica e edilizia vigente, nel caso in cui l'attuale PSC, per il completamento dei lotti liberi residui di precedenti lottizzazioni, conferma l'ammissibilità di interventi che rispettino i parametri urbanistici ed edilizi del piano attuativo originario, ma richiede l'applicazione delle modalità di calcolo dei medesimi parametri secondo quanto previsto dalla DAL n. 279/2010, ora sostituita dalla DGR n. 922/2017.

2. L'accertamento di conformità richiesto per la sanatoria disciplinata dall'art. 17 si articola nella verifica della rispondenza delle opere realizzate, da una parte, agli strumenti urbanistici e di governo del territorio¹; dall'altra, alla normativa tecnica incidente sull'attività edilizia.

Limitandosi al primo aspetto che rileva ai nostri fini, si sottolinea che la conformità agli strumenti urbanistici e territoriali vigenti si applica in pari modo, ai fini della ammissibilità dei titoli abilitativi, sia per la realizzazione di nuove opere (nel caso per completamento degli interventi e per edificazione dei lotti liberi) sia per i titoli in sanatoria.

Nel caso concreto, l'art. 12, comma 3, delle norme di attuazione del PSC prevede che *“Nei comparti con piano urbanistico attuativo approvato e convenzionato....b) qualora le opere di urbanizzazione siano state completate ma i lotti non siano completamente edificati, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi completato e resteranno efficaci i parametri urbanistici ed edilizi fissati dagli strumenti urbanistici attuativi, per la loro completa attuazione, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, facendo riferimento alle modalità di calcolo dei parametri di cui alla DAL 279/2010;”*. Pare dunque di cogliere nella norma di piano la volontà dell'amministrazione di ammettere sì il completamento dei piani particolareggiati (comunque denominati), ma rimodulando il dimensionamento dei nuovi interventi, nei casi in cui le previgenti modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi non corrispondano alle attuali DTU.

Di conseguenza, applicando il principio di conformità sopra ricordato, si deve ritenere che la norma del PSC che, pur mantenendo immutati i parametri urbanistici e edilizi della pianificazione attuativa, richiede espressamente che siano calcolati secondo le modalità fissate dalle nuove DTU, trovi applicazione anche per verificare la conformità dei titoli presentati in sanatoria.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo
Firmato digitalmente

RV

¹ L'art. 17, comma 1, della LR 23 del 2004 disciplina il così detto **accertamento di conformità** che richiede la verifica della doppia conformità, alla pianificazione vigente sia all'epoca di commissione dell'abuso sia all'epoca del rilascio o della presentazione del titolo in sanatoria; mentre al comma 2 disciplina la sanatoria cosiddetta **giurisprudenziale** con verifica di una sola conformità alla pianificazione vigente all'epoca della sanatoria.