

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIOAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNALETTURA ALLEGATA

REG PG/2023/1273597

DEL 28/12/2023

Spett.le XXXX

OGGETTO: Parere sull'obbligo di espressione della CQAP sui titoli in sanatoria relativi ad edifici classificati di tutela dagli strumenti urbanistici comunali.

1. È stato posto un quesito sulla corretta interpretazione dell'art. 6, comma 2, lett. b), della L.R. n. 15/2013, chiedendo di precisare se l'obbligo di espressione della CQAP "sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali ..." sia esteso anche ai titoli edilizi (PdC o SCIA) in sanatoria ex artt. 17 e 17-bis della L.R. n. 23/2004.

2. Nei casi in cui chi ha effettuato un intervento edilizio senza titolo è legittimato, ai sensi degli artt. 17 e 17-bis della L.R. n. 23/2004, a regolarizzare l'opera, la richiesta del Permesso di costruire o il deposito della SCIA in sanatoria seguono l'iter procedimentale previsto per i titoli "ordinari", anche per quanto riguarda gli endoprocedimenti richiesti per il rilascio o l'efficacia del titolo, comprensivi dell'acquisizione degli atti di assenso comunque denominati di Soggetti e/o Enti terzi interessati alla procedura.

In tale senso si esprimono molteplici disposizioni dell'ordinamento: si pensi, in particolare, alla normativa sulle sanatorie di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, per cui la regolarizzazione edilizia presuppone l'apposita autorizzazione paesaggistica "ex post" (sub specie della compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. n. 42/2004 o dell'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 70, comma 5, della L.R. n. 24 del 2017), necessaria per gli accertamenti di conformità ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004, ma anche per la procedura ex art. 17bis¹ e per le c.d. tolleranze di cui all'art. 19-bis². Conformandosi alla

¹ [Parere sulla nozione di "parziale difformità" ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. 23/2004 e in merito al rapporto tra questo procedimento di sanatoria e la normativa antisismica, la restante normativa tecnica e i vincoli paesaggistici](#) (Parere prot. 185681 del 27 febbraio 2023);

² [Parere in merito all'applicazione della tolleranza su immobili con vincolo paesaggistico](#) (Parere prot. 578041 del 23 giugno 2022);

prevalente giurisprudenza sul tema³, l'art. 17, comma 4bis, della L.R. n. 23/2004 chiarisce peraltro che l'acquisizione della compatibilità paesaggistica è dovuta anche "nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria".

Confermando il richiamato parallelismo tra l'iter procedimentale ordinario ed i procedimenti in sanatoria, questa Regione ha già chiarito che per la regolarizzazione di interventi in zona agricola in superamento degli indici edificatori previsti dalla pianificazione vigente, presupposto per il titolo in sanatoria è anche l'approvazione *ex post* del relativo PRA (Piano di recupero ed ammodernamento).⁴

Ebbene, tale principio si ritiene valevole anche per quanto riguarda la preventiva acquisizione del parere della CQAP sugli interventi edilizi che riguardano edifici classificati di tutela dagli strumenti urbanistici comunali, quindi necessario tanto per i titoli "ordinari", tanto per i titoli in sanatoria.

3. In conclusione, si ritiene che il **parere della CQAP per gli interventi sottoposti a tutela dagli strumenti comunali ex art. 6, comma 2, lett. b), della L.R. n. 15/2013, sia necessario per tutti i titoli** relativi ad immobili di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dai Piani, **inclusi quindi i PdC e le SCIA in sanatoria.**

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

SaGa

³ *Ex multis*, Cons. Stato, Sez. VII, 6 marzo 2023. 2307 e Cons. Stato, Sez. VI, 21 luglio 2017, n. 3603;

⁴ [Parere sull'ammissibilità di Piani di Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola \(PRA\) in sanatoria](#) (Parere prot. 642763 del 9 agosto 2019).