

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 SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2022/1258770

DEL 28/12/2022

Al Comune di XXX

OGGETTO: parere in merito alla possibilità di applicare in sanatoria il procedimento unico per l'ampliamento di fabbricati industriali, previsto dall'art. 53, comma 2, lettera b), L.R. n. 24/2017

1. La richiesta di parere attiene *“all'applicazione o meno dell'art. 53 L.R. 24/2017 lettera b), in sanatoria”* allo scopo di *“regolarizzare trasformazioni urbanistiche realizzate sul territorio, per ampliamento di attività produttive, in difformità dalle previsioni dello strumento urbanistico”*.

Il quesito è cioè diretto a conoscere se il procedimento unico previsto e regolamentato dall'art. 53 della L.R. n. 24/2017 (*“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*) possa essere diretto a creare le condizioni urbanistiche per la sanatoria (ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. n. 23 del 2004) di abusi edilizi, conformando *ex post* la disciplina urbanistica dell'area con le caratteristiche dell'immobile realizzato abusivamente.

In particolare, nel caso di specie, il manufatto da sanare consiste – secondo quanto specificato nella richiesta di parere - in un deposito di materiale ceramico a cielo aperto, realizzato in area (contermine al lotto dove è insediata l'attività produttiva) classificata ambito ECO-U - Dotazioni ecologiche ed ambientali di livello urbano -, all'interno della quale è espressamente vietata l'attività di stoccaggio e ogni altra attività produttiva.

2. Occorre sottolineare innanzitutto che questo Servizio non entra in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo al quesito, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'amministrazione interessata, bensì si limita ad esprimere le seguenti considerazioni di ordine generale riguardo la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi desumibili dalla richiesta di parere.

Come noto, il procedimento unico regolamentato dall'art. 53 L.R. n. 24/2017 persegue l'obiettivo di favorire lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate,

semplificando e accelerando le modalità di svolgimento delle necessarie procedure abilitative. Questo procedimento consente di acquisire tutte le autorizzazioni e gli atti di assenso richiesti dalla legge per la ristrutturazione, l'ampliamento o la nuova costruzione dei manufatti edilizi necessari per tale sviluppo dell'attività economica in essere, nonché di approvare l'eventuale variante urbanistica volta alla localizzazione degli interventi. La conferenza di servizi, che costituisce il perno attorno al quale si svolge tale procedimento speciale, permette, infatti, una valutazione contestuale, da parte delle amministrazioni competenti, di tutti gli interessi pubblici coinvolti (tra cui anche quelli che attengono alla tutela dell'ambiente e del territorio, al divieto di consumo di suolo, all'osservanza del divieto della dispersione insediativa, ecc.).

Il fatto, dunque, che la determinazione conclusiva della C.d.S. comporti l'effetto di variante alla pianificazione urbanistica e territoriale, **non va intesa nel senso che detto procedimento possa assumere una funzione derogatoria rispetto alla disciplina urbanistica vigente**, bensì come possibilità di esprimere sul progetto definitivo o esecutivo presentato dal privato, in un unico contesto approvativo, tutte le valutazioni circa la sostenibilità della nuova previsione e la sua coerenza con la legge e con le tutele, gli obiettivi generali e le scelte strategiche stabilite dalla pianificazione comunale e territoriale.

Solo grazie a tale **valutazione contestuale** degli interessi pubblici coinvolti può essere disposto – con la determinazione conclusiva della conferenza di servizi – che l'intervento progettato comporti anche l'effetto di variante alla pianificazione: trattasi, in sostanza, di una **valutazione ex ante** circa lo stato dei luoghi e la sostenibilità della loro trasformazione, in base alle previsioni legislative e di piano appena richiamate, valutazione che porta a considerare ammissibile l'intervento progettato, per quanto riguarda sia la sua localizzazione sia i parametri urbanistici ed edilizi sottesi al progetto presentato.

Da quanto fin qui sottolineato emergono dunque in modo evidente gli elementi peculiari e le finalità di questo procedimento che non consentono il suo utilizzo per altre finalità, ed in particolare per lo svolgimento di una valutazione ex post circa la sanabilità di un intervento abusivo.

Si evidenzia infatti che l'art. 53 della L.R. n. 24/2017 costituisce una disciplina speciale, in quanto regola un procedimento alternativo all'ordinario processo di pianificazione territoriale e urbanistica. Tale disposizione, di conseguenza, **secondo i principi generali dell'ordinamento giuridico, può trovare applicazione solo nei casi espressamente previsti dalla legge, tra cui non rientrano certamente la sanatoria di un manufatto edilizio realizzato abusivamente, in contrasto con la disciplina urbanistica che regola l'ambito interessato dalla trasformazione¹.**

¹ A conferma di quanto affermato, si richiama l'orientamento giurisprudenziale sorto circa l'analogo procedimento speciale in variante previsto dalla disciplina SUAP. Statuisce infatti il Consiglio di Stato, Sezione Seconda, con la sentenza n. 5288 del 28 agosto 2020, che **il procedimento della cd. variante semplificata di cui all'art. 5 del d.P.R. n. 447 del 1998 (ora art. 8 del DPR n. 160 del 2010) è orientato ad un obiettivo non compatibile con la sanatoria di opere abusive, «ovvero quello di semplificare o rendere più celere la modifica dello strumento**

3. Infine, appare opportuno aggiungere alcune considerazioni in merito a quanto anche solo ipotizzato nella richiesta di parere, cioè alla possibilità di destinare alla funzione produttiva l'area abusivamente interessata dal deposito di materiale ceramico a cielo aperto, sottraendola all'attuale destinazione, di ambito ECO-U per Dotazioni ecologiche ed ambientali di livello urbano.

A tal riguardo si sottolinea che le Dotazioni ecologico ambientali nella L.R. n. 24 del 2017 (così come avveniva nella L.R. 20 del 2000) assolvono alla primaria **funzione di interesse generale** di mitigazione o compensazione degli impatti ambientali e territoriali delle previsioni del piano che le ha prescritte.

Per questa ragione, la previsione della realizzazione delle dotazioni ecologico ambientali comporta la costituzione sulle aree interessate di un **vincolo di natura ambientale, che opera a tempo indeterminato, essendo precluso che le medesime aree possano essere sottratte da questa loro funzione.** In altre parole, per le dotazioni ecologico ambientali è previsto dalla legge un regime del tutto analogo a quello delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di infrastrutture per la mobilità, di servizi pubblici, ecc.

Pertanto, quand'anche con il PUG (cioè con le procedure urbanistiche ordinarie) il Comune intendesse realizzare le condizioni urbanistiche per la regolarizzazione dell'abuso più volte menzionato, **non sarebbe comunque consentito sottrarre dette aree alla funzione alla quale già oggi dovrebbero assolvere e dunque al vincolo di destinazione pubblica che ne deriva.** Rimane salva unicamente la possibilità che il nuovo piano provveda, attraverso una completa ripianificazione dell'areale interessato, alla ricollocazione delle dotazioni ecologico ambientali in una diversa area, comunque idonea alla funzione ambientale per la quale dette dotazioni sono state previste. Quanto al dimensionamento di tali dotazioni dovrà naturalmente tenersi conto della necessità di mitigare o compensare anche gli impatti conseguenti all'ampliamento dell'impianto produttivo nel frattempo realizzato e che si intende regolarizzare. Inutile dire poi che l'Amministrazione comunale dovrà anche assicurare l'effettiva esecuzione (della sistemazione finale) della dotazione ecologica e ambientale fin qui disattesa, per esempio subordinando il rilascio del titolo edilizio in sanatoria all'avvenuto completo assolvimento di tale obbligo.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

firmata digitalmente

urbanistico e dunque, da ultimo, favorire l'installazione di strutture produttive, con un meccanismo procedurale analogo a quello previsto dall'art. 19 del D.P.R. n. 327 del 2001». A conferma di tale posizione, la sentenza richiama le pronunce "del Tar Catanzaro n. 2206 del 2014 e Tar Lecce, sez. III, 14 gennaio 2010, n. 146.

CC