



COMUNE DI SCALEA

PROVINCIA DI COSENZA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 Aprile 2002

ADEGUAMENTO / CONFORMAZIONE ALLE
DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE DEL QTRP, DEL PTCP
NONCHE' RECEPIMENTO DEL
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)

*(RET predisposto in applicazione dell'intesa Stato-Regioni del 20/10/2016 recepita
dalla Giunta Regionale della Calabria con D.G.R. n. 642 del 21/12/2017)*

TAVOLA

TAV 01

TITOLO

Relazione Metodologica

DATA

SCALA

SUPPORTO AL RUP

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Angiolino ARONNE

IL SINDACO

Dott. Giacomo PERROTTA

IL SEGRETARIO

D.ssa Giovanna DI RIENZO

SETIN S.r.l.

Via R. Guttuso, 8 - 87100 Cosenza (CS)

Tel/Fax: 0984.395596

www.setin.srl - info@setin.srl - setin@pec.it

NOTA METODOLOGICA

A - Premessa

Il Comune di Scalea si è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC), attuando la seguente procedura:

- a) Deliberazione n°26 del Consiglio Comunale in data 29/09/2004 con la quale decideva di dare corso alle procedure per la formazione del medesimo PSC
- b) Convenzione di Incarico, in data 26/01/2006
- c) Adozione del Documento Preliminare in data 01/08/2006
- d) Adozione del PSC in data 23/04/2009 con Deliberazione del medesimo Consiglio n° 1
- e) Pubblicazione sul BURC in data 08/05/2009
- f) Valutazione delle Osservazioni
- g) Approvazione con Delibera Consiliare n° 6, in data 17/02/2010

In applicazione del disposto dell'art. 73 della LUR comma 2, che si riporta in nota ¹, si pone la necessità di effettuare un'attenta ricognizione del PSC vigente in modo da verificare se è possibile, ed eventualmente con quali modalità, conformare lo stesso alle sopravvenute disposizioni legislative (nazionali e/o regionali) e regolamentari sopraggiunte dalla data di sua approvazione, ad oggi.

In particolare si farà riferimento al quadro legislativo e regolamentare regionale che vede nell'approvazione del QTRP, avvenuta nell'agosto del 2016 BURC n° 84, il suo momento più rilevante, nonché a quello nazionale che trova la sua maggiore evidenza nella formazione, previo accordo Stato-Regioni del 2016, del REU Unificato, e conseguente sua obbligatorietà d'applicazione. Saranno altresì valutate tutte le altre disposizioni sopraggiunte dopo la suddetta data di approvazione del PSC, che comunque determinano ricadute nella materia urbanistica ed edilizia, sia in termini di contenuti che procedurali.

Riteniamo doveroso sottolineare come detto processo di conformazione, è riferito e riferibile, esclusivamente agli aspetti regolamentari comunque afferenti la gestione/attuazione del PSC,

¹ Art. 73¹

(Abrogazione di precedenti norme e adeguamento degli strumenti urbanistici)

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le norme in contrasto con la stessa.
 2. Tutti gli strumenti urbanistici generali vigenti, nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale di cui agli articoli 17 bis e 25 bis della presente legge e del relativo coordinamento previsto dall'articolo 145 del d.lgs. 42/2004, devono essere adeguati a quest'ultima e alle disposizioni di salvaguardia del Quadro Territoriale Regionale a valenza paesaggistica, secondo le seguenti modalità:
 - a) nel caso di esclusivo adeguamento di norme e disposizioni in contrasto, i dirigenti responsabili del servizio preposto all'attuazione degli strumenti urbanistici, al fine di chiarire le modificazioni delle norme interessanti il proprio territorio, adottano gli atti amministrativi di conformazione con propri provvedimenti da trasmettere al settore regionale competente in materia di urbanistica;
- omissis

⁶ Ai Comuni che non adempiono, entro il 31 dicembre 2023, a quanto disposto dal comma 2, si applica il potere sostitutivo regionale di cui agli articoli 28 e 67.¹

e non certamente agli aspetti, ed ai contenuti, pianificatori e programmatori che non verranno modificati, né integrati, in alcun modo, anche perché essi stessi appartengono alla sfera esclusiva dell'autonomia dell'Ente Locale, per come sottolineato dalla stessa LUR Calabrese, e quindi non soggetti a forme di controllo e/o indirizzo prescrittivo da parte di Enti sovracomunali.

A tal proposito dobbiamo subito sottolineare come la nostra proposta, laddove forma premialità volumetriche a qualsiasi titolo, si muova nel solco tracciato da disposizioni sovraordinate che, comunque, specificano che: *"Tali incrementi non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali."* Art. 12 LR Calabria 41/2011 comma 1 ultima alinea.

In merito al citato REU Unificato, specifichiamo che la Regione Calabria lo ha recepito, per come approvato nella Conferenza Stato-Regioni dell'ottobre 2016, con D.G.R. 642 in data 21/12/2017, invitando, con apposita nota, gli enti locali regionali ad adeguarsi a tale atto normativo entro 180 giorni. Si riporta di seguito detta nota:

SU PROPOSTA dell'assessore alla Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, Prof. Franco Rossi a voti unanimi,

DELIBERA

- 1. di recepire nel territorio della Regione Calabria lo schema di regolamento edilizio tipo di cui all'Allegato 1), parte costitutiva e integrante del presente provvedimento, in esecuzione dell'Intesa sottoscritta in data 20 ottobre 2016 ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L. 131/2005, tra il Governo, le regioni e i Comuni;*
 - 2. di disporre che detto regolamento dovrà essere recepito dai comuni nei REU in occasione dei redigendi PSC/PSA di cui alla LR 19/02 e ss.mm.ii.;*
 - 3. di disporre per i comuni che hanno già approvato il PSC/PSA che il suddetto regolamento dovrà essere recepito e uniformato nel tempo massimo di non oltre centottanta giorni decorrenti dalla pubblicazione della presente delibera;*
 - 4. di provvedere alla pubblicazione del provvedimento sul BURC ai sensi della legge regionale 6 aprile 2011 n. 11 su richiesta del Dirigente Generale del Dipartimento proponente, che provvederà contestualmente a trasmetterlo al Responsabile della Trasparenza (trasparenza@regcal.it) per la pubblicazione sul sito istituzionale della Regione, ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013 n. 33.*
- F.to IL SEGRETARIO GENERALE F.to IL PRESIDENTE*

A seguito della sopradetta nota Regionale, si rende, quindi, necessario provvedere a tale adeguamento, abrogando il precedente REU e formando un apparato normativo conforme all'articolato approvato dalla citata Conferenza Stato-Regioni. Tutto ciò senza alterare, minimamente, il quadro programmatico del PSC in vigore, e senza modificare i parametri di ogni singolo ambito edificatorio per come definito dal PSC vigente.

B - Cronologia delle procedure svolte e le loro implicanze

1. Come abbiamo visto la procedura di formazione del PSC del Comune di Scalea è stata avviata già nel 2006 con l'affidamento dell'incarico del PSC, tant'è che il Documento Preliminare del Piano è stato formalmente adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 7 dell' 1 agosto 2006.
2. A questa data la LUR imponeva, nel processo di formazione del PSC, il rispetto delle Linee Guida della Pianificazione Regionale approvate dal Consiglio Regionale con Delibera n° 106 del 10/11/2006, per come si riporta di seguito a stralcio:

Linee Guida della Pianificazione Regionale pubblicate BURC 04/12/2006

“... Allo scopo di armonizzare le diverse norme contenute nella disposizione regionale in commento, appare opportuno un intervento chiarificatore volto a delimitare, da un lato, l’ambito di operatività dei primi cinque commi dell’art. 10 della l. r. n. 19/2002, riguardanti la verifica di coerenza e compatibilità, e, dall’altro lato, il differente ambito di operatività della regolamentazione riportata nei successivi commi 6 e 7 dello stesso articolo, relativa, invece, alla valutazione ambientale strategica (VAS). In proposito, onde evitare sovrapposizioni di discipline, che sarebbero motivo di confusione interpretativa, occorre proporre una lettura razionale e sistematica della disposizione, in forza della quale è da ritenere che la procedura di valutazione ambientale strategica di derivazione comunitaria debba essere seguita per l’elaborazione e l’approvazione del Quadro Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, mentre la procedura di valutazione di sostenibilità, scomposta nelle due descritte verifiche di coerenza e di compatibilità, potrà essere seguita per l’elaborazione e l’approvazione del piano strutturale comunale e del piano operativo.”

Questa impostazione metodologica trova conforto nel comma 2 dell’art. 10 della l. r. n. 19/2002, che, nel descrivere gli scopi della verifica di coerenza, impone un confronto tra gli obiettivi e i contenuti della pianificazione strutturale e operativa con quelli delineati dalla pianificazione vigente agli altri livelli. Prende così corpo un sistema per il quale i principi guida volti ad imporre alla pianificazione urbanistica la necessaria considerazione dei valori ambientali, intesi secondo le visioni comunitarie, sono indicati negli strumenti di programmazione di area vasta (regionale e provinciale), da assoggettare alla valutazione ambientale strategica (VAS), mentre gli atti di programmazione comunale e locale devono rispecchiare tali principi guida ed a tal fine sono sottoposti alla valutazione di sostenibilità attraverso le verifiche di coerenza e compatibilità.”

- 3- In forza delle considerazioni esposte, nonché del principio generale **“tempus regit actum”** : *“Il procedimento amministrativo è regolato dal principio tempus regit actum, con la conseguenza che la legittimità degli atti del procedimento deve essere valutata con riferimento alle norme vigenti al tempo in cui l’atto terminale, ovvero l’atto che conclude una autonoma fase del procedimento, è stato adottato”,* si ritiene che, nel procedimento di verifica conformativa del PSC vigente, non possano essere applicate le disposizioni legislative e gli indirizzi successivi alla data della sua approvazione formale da parte degli organi competenti.
4. Ciò potrebbe essere necessario se si procedesse a predisporre una **Variante** dello strumento urbanistico in questione. Con la presente elaborazione, invece, si provvede alla verifica di coerenza e compatibilità del Piano alle norme sovraordinate, intervenute successivamente alla sua approvazione, e **prevalenti ope legis**, delle quali, con il presente atto, se ne dà un loro recepimento esplicito e strutturato, determinando con ciò la loro conformazione diretta laddove già sussiste indirettamente. Così facendo si rende maggiormente agile la lettura del quadro normativo del PSC vigente, agevolando l’attuazione, nonché la gestione, di quelle norme che sino ad oggi hanno determinato una difficoltà interpretativa che ne ha rallentato l’applicazione, con conseguente disagio per gli operatori del territorio.
5. Si procederà, pertanto, ad una attenta ricognizione delle componenti del “Quadro Conoscitivo” e di quello “Normativo” del PSC, raffrontandole con quanto rilevato dagli omologhi Quadri riferibili sia al QTRP che al PTCP, cogliendone le parti che possono direttamente influire sui contenuti regolamentari del PSC medesimo. Lo stesso sarà fatto per la componente gestionale dello stesso PSC comparandola, in questo caso, soprattutto con quanto disposto dal sopraggiunto Regolamento Edilizio Urbanistico Unificato per come strutturato in sede di

Conferenza Stato-Regioni nel 2016, e per come recepito dalla Regione Calabria con la DGR 426/2017.

6. Anche nelle procedure di formazione degli atti amministrativi si seguiranno le procedure previste dalla Legge 241/1990 e ss.mm.ii, nonché dallo Statuto Comunale vigente.

C - Ricognizione della legislazione nazionale e regionale

Si riportano di seguito le disposizioni legislative più rilevanti che integrano e/o modificano il quadro di riferimento in materia edilizia ed urbanistica, che hanno ricadute nei confronti delle norme attinenti al PSC. Si specifica che si omettono quelle disposizioni la cui interazione risulta di immediata e facile lettura ed applicazione, come, ad esempio, le definizioni dei singoli titoli edilizi (CIL, CILA; CILAS, SCIA, le Definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3, etc.), nel mentre verranno richiamate esplicitamente quelle che, per essere attuate, devono trovare descrizione compiuta ed esaustiva nel Regolamento del PSC, nei cui confronti determinano modifiche e/o implicazioni sostanziali. Pertanto riporteremo di seguito la citazione dell'articolo del Regolamento Edilizio Urbanistico in cui trova riscontro la norma che, inoltre, verrà commentata in termini tecnici e, laddove necessario, giuridici. Questa specificazione al fine di evidenziare che comunque possono sussistere situazioni che, se pur non richiamate nella nostra elaborazione, devono essere, comunque, applicate e gestite.

Di seguito si riportano gli articoli che costituiscono il recepimento esplicito delle norme generali richiamate, con un breve commento che ne giustifica la pertinenza con la citazione, per stralcio, della legge e/o disposizione di riferimento. Laddove si è ritenuto necessario, al fine di fornire un quadro di maggiore dettaglio dell'attuazione della norma citata ed inserita nel REU Unificato, si riporta anche la giurisprudenza che si è formata nella sua applicazione. Nel corpo del REU Unificato saranno riscontrabili le specifiche tecniche di dettaglio.

D - Legislazione nazionale: DPR 380/2001

Il DPR 380/2001 ha subito molte integrazioni e/o modifiche dalla data della sua approvazione ad oggi, quella però più significativa per i nostri fini (le ricadute nell'attuazione del PSC del Comune di Scalea) è, in particolare, quella connessa alle conseguenze che si determinano con la piena attuazione del disposto di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001, introdotto dal Decreto cd Sblocca Italia (D.l. n° 133/2014 convertito in nella Legge L. n°164/2014) , il cosiddetto **Permesso edilizio Convenzionato**. Detto articolo 28bis recita, ai commi 1 e 2:

Art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato)

- 1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato*
- 2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica 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, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*

Si tratta di una nuova figura giuridica che tende a risolvere, in maniera strutturata, l'annoso problema del completamento delle aree di nuova edificazione (ed anche di completamento edilizio) in parte utilizzate a mezzo degli strumenti attuativi, nelle quali permangono areali residuali la cui utilizzazione, a causa della loro ridotta dimensione, non può utilmente avvenire a mezzo di altro PAU. In alcuni casi detta problematica si identifica con quella del cosiddetto "Lotto Intercluso", che la giurisprudenza ha risolto costantemente a favore della sua utilizzazione a mezzo di semplice Permesso di Costruire (o Concessione edilizia), lasciando però ad una fantasiosa casistica gestionale le singole fattispecie.

Con la formulazione dell'art. 28bis, invece, si tende a regolamentare la materia in maniera più rigorosa e con modalità certe e definite, in modo da evitarsi difformità attuative che certamente non giovano alla corretta amministrazione dei fenomeni edilizi.

In sintesi si tratterà di effettuare una rigorosa ricognizione dello strumento urbanistico vigente, per verificare in quali situazioni (condizioni) è possibile procedere all'applicazione del richiamato art. 28bis, la cui attuazione è possibile nei casi in cui *"le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata,"* come recita il comma 1 del citato art. 28bis.

Si tratta, cioè, di attribuire **un significato univoco alla locuzione** *"le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, ..."*. Quando si determina questa condizione includente? Quali sono le esigenze di urbanizzazione? Quale è la casistica di una modalità semplificata? In che modo, attraverso questa figura giuridica, si tutelano i prevalenti interessi pubblici garantiti dal secondo livello pianificatorio dei PAU? Nell'affrontare tali domande, in primo luogo dobbiamo fare riferimento alla giurisprudenza che ha fornito un orientamento costante per come appresso rilevabile:

TAR Piemonte, sez. II, sent. 29 giugno 2016, n. 1165: "Come osservato in dottrina, ai molteplici piani attuativi previsti dall'ordinamento compete esprimere un ordine insediativo ad una scala di maggior dettaglio, in funzione di integrazione e completamento delle linee programmatiche indicate dal piano urbanistico generale, mentre **il permesso di costruire convenzionato ha la funzione di assicurare una disciplina accessoria del permesso di costruire**, andando oltre la dimensione provvedimentale e consentendo di strutturare e regolare un rapporto di durata che rende più articolata la relazione giuridica tra il richiedente e l'amministrazione comunale, nonché risolvendo i problemi di disciplina che nella prassi erano inadeguatamente risolti mediante clausole unilaterali atipiche apposte al titolo edilizio. **Per i casi in cui, secondo la valutazione dell'amministrazione, le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, la pianificazione di secondo livello risulterebbe ridondante e non rispettosa del principio di proporzionalità tra gli interessi pubblici da perseguire e lo strumento amministrativo utilizzato, come del resto è stato costantemente affermato dalla giurisprudenza amministrativa riferita alle fattispecie dei lotti interclusi ricadenti in aree già urbanizzate, nelle quali l'amministrazione comunale deve disapplicare la previsione dello strumento urbanistico generale che impone, senza sufficienti ragioni giustificative, una pianificazione attuativa che nulla potrebbe aggiungere a fronte di un sufficiente grado di urbanizzazione (cfr., per tutte: Cons. Stato, sez. IV, 7 novembre 2014 n. 5488)".**

Ed inoltre: Sent. n. 1935/2022 Il TAR Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Terza)

Tali essendo le ragioni, opposte dal Comune all'intervento edilizio richiesto dalla ricorrente, va subito posto in risalto che le stesse trascurano completamente di considerare che la medesima ha chiesto il rilascio di

un p. d. c. convenzionato, ex art. 28 bis T. U. Ed., il cui primo comma recita: “1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (...)”. Relativamente a tale particolare species di permesso di costruire, inserita nell’ordinamento dall’art. 17, comma 1, lettera q), del d. l. 12 settembre 2014, n. 133, conv. con modificaz. dalla l. 11 novembre 2014, n. 164, è intervenuta, di recente, una sentenza, ex art. 60 c. p. a, della Seconda Sezione di questo Tribunale, la n. 2311 del 2.11.2021, la quale, resa in fattispecie analoga, ha efficacemente tracciato le caratteristiche fondamentali dell’istituto in oggetto, ed ha altresì statuito, in sostanza, come il Comune debba – rispetto a tale modulo procedimentale edilizio innovativo – verificare, in concreto, la praticabilità delle ipotesi urbanizzative proposte dall’istante, all’interno dello schema convenzionale proposto, senza potersi trincerare, aprioristicamente, dietro l’assenza di un piano attuativo, com’è invece avvenuto, sia in quel caso, sia nella presente fattispecie. In particolare, nella prefata sentenza, in parte motiva, si legge: “Considerato, innanzitutto, che: - l’istituto del permesso di costruire convenzionato è così disciplinato dall’art. 28 bis del d. p. r. n. 380/2001, introdotto dall’art. 17 del d. l. n. 133/2014 (c.d. “decreto sblocca Italia”), conv. in l. n. 164/2014, al fine precipuo di consentire l’armonizzazione di aree edificate in maniera ingovernata (ossia in violazione o in assenza della pianificazione territoriale) con le esigenze di urbanizzazione primaria e secondaria conformemente ai prescritti standard minimi: «1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. 2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica 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, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. 3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell’utilizzo di diritti edificatori; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall’articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163; c) le caratteristiche morfologiche degli interventi; d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. 4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. 5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione. 6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell’articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241»; - in argomento, la Sezione, nella sentenza n. 755/2019, ha già avuto modo di osservare che: «La norma richiamata, recependo una prassi diffusa anche a livello di legislazione regionale (Lombardia, Piemonte, Puglia), ha introdotto una nuova figura di titolo edilizio, suscettibile di trovare spazio laddove, al di fuori della pianificazione attuativa, si renda comunque necessaria la strutturazione di un rapporto giuridico tra la parte privata e l’amministrazione pubblica relativamente a profili collaterali al contenuto abilitativo del permesso di costruire. Essa si pone, dunque, lungo la linea di confine con lo spazio tuttora necessariamente riservato alla pianificazione attuativa. Ai molteplici piani attuativi previsti dall’ordinamento compete, cioè, stabilire un ordine insediativo su scala di maggior dettaglio, in funzione di integrazione e completamento delle linee programmatiche indicate dallo strumento urbanistico generale; mentre il permesso di costruire convenzionato ha la funzione di assicurare una disciplina accessoria del permesso di costruire, andando oltre la dimensione provvedimentale e consentendo di strutturare e regolare un rapporto di durata che rende più articolata la relazione giuridica tra il richiedente e l’amministrazione comunale, nonché risolvendo i problemi di disciplina che nella prassi erano inadeguatamente risolti mediante clausole unilaterali atipiche apposte al titolo edilizio. Come osservato in argomento da TAR Piemonte, Torino, sez. II, 29 giugno 2016, n. 1165, il permesso di costruire convenzionato costituisce una soluzione esperibile secondo la valutazione dell’amministrazione, allorquando le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata e il ricorso alla pianificazione di secondo livello risulti sproporzionato rispetto alla finalità pubblica

perseguita, come, d'altronde, è stato costantemente affermato dalla giurisprudenza amministrativa riferita alle fattispecie dei lotti interclusi ricadenti in aree già urbanizzate, nelle quali l'amministrazione comunale deve disapplicare la previsione dello strumento urbanistico generale che impone, senza sufficienti ragioni giustificative, una pianificazione attuativa che nulla potrebbe aggiungere a fronte di un sufficiente grado di urbanizzazione (cfr., ex multis, Cons. Stato, sez. IV, 7 novembre 2014, n. 5488)» (cfr., in termini, TAR Campania, Napoli, sez. II, n. 3791/2019); - nella prospettiva dianzi delineata, il permesso di costruire convenzionato riveste, in linea di principio, anche natura di atto di pianificazione puntuale (ossia circoscritta allo specifico segmento territoriale di un più ampio comparto), fermo restando che l'istituto si muove sempre a livello attuativo e non può intaccare la pianificazione di livello primario (cfr. TAR Lazio, Roma, sez. II, n. 13761/2019); - l'istituto in parola «costituisce», dunque, nella sostanza, «la versione alternativa e aggiornata dello strumento della lottizzazione convenzionata e si atteggia esso stesso a forma di manifestazione della pianificazione attuativa, sebbene in modalità concordata e previa approvazione della convenzione accessiva al titolo edilizio con delibera del consiglio comunale (TAR Campania, Napoli, sez. II, 27 maggio 2019, n. 2833)» (TAR Piemonte, Torino, sez. II, n. 514/2020);

Considerato, quindi, che: - nella specie, il Responsabile dell'Area P.O. Urbanistica ed Edilizia del Comune di (omissis) – peraltro debordando nella sfera di competenze dell'organo consiliare o giuntale di governo dell'ente locale –, allorché ha ancorato la propria determinazione declinatoria all'assioma dell'indifettibilità della strumentazione di dettaglio, risulta aver pretermesso l'illustrata funzione alternativa, assolta, rispetto a quest'ultima, dal permesso di costruire convenzionato, ai fini del soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione in modalità semplificata; - in particolare, ha omesso di verificare la praticabilità il modulo procedimentale ex art. 28 bis del d.p.r. n. 380/2001 in rapporto alla natura ed alla portata dell'intervento proposto (ampliamento di un preesistente insediamento produttivo) ed alla misura delle urbanizzazioni richieste entro il comparto territoriale di riferimento (...). Se così è, se cioè l'istituto in commento riveste – come osservato da T. A. R. Lazio – Roma, Sez. II, 2/12/2019, n. 13761 – “una modalità alternativa semplificata di urbanizzazione che ha in linea di principio una portata anche pianificatoria, ancorché circoscritta” (ovviamente pur sempre a livello attuativo), rileva il Tribunale come sia fondata la correlativa censura di parte ricorrente, espressa compiutamente nel primo motivo aggiunto, nel quale, richiamato quanto sostenuto nel ricorso introduttivo, circa il già avanzato stato d'urbanizzazione del comparto, la stessa osservava: “La società ricorrente ha espressamente manifestato la volontà di realizzare e cedere al Comune, in uno ad ulteriori opere di urbanizzazione, le aree a standards di cui al D. M. 1444/1968”, sicché “non è certamente necessaria l'approvazione di un preventivo piano di lottizzazione”; e “La ricorrente, in uno all'istanza, ha espressamente chiesto l'applicazione dell'art. 28 bis d. P. R. 380/2001, ovvero il rilascio di un permesso di costruire convenzionato”, all'evidente fine di sgombrare il campo da qualsiasi dubbio, in ordine ad eventuali esigenze urbanizzative”, ma “tale richiesta è stata totalmente ignorata, in tal modo, dunque, omettendo la P. A. di pronunciarsi su una richiesta fondamentale del privato, idonea a superare i rilievi opposti, disattendendo le finalità cui detta disposizione normativa tende”. Ne consegue che, in accoglimento di tale centrale doglianza, il ricorso si presta ad essere accolto, con i conseguenti obblighi conformativi che ne scaturiscono, a carico del Comune resistente, il quale del resto già in fase cautelare aveva ricevuto dal Collegio un ordine di riesaminare la questione dedotta in giudizio, “alla luce dei motivi di ricorso”, riesame che s'è invece mantenuto su un piano sostanzialmente formale, senza scendere al nucleo essenziale del problema, come sopra tratteggiato.

Quanto, poi, all'enfasi assegnata, nel provvedimento impugnato, all'impossibilità di considerare il terreno, di cui al proposto intervento edilizio, quale lotto intercluso, la ricorrente ne ha, giustamente, posto in risalto l'irrelevanza, “in quanto, ex se, non ostativa al rilascio del richiesto permesso di costruire convenzionato”, visto che “la possibilità di intervento edilizio diretto è subordinata alla sufficiente urbanizzazione dell'area, non necessariamente alla sussistenza di un lotto intercluso”. Per ciò che concerne, poi, l'evidenziato – dal Comune – pericolo di una “zonizzazione” frammentaria e disomogenea, in caso d'accoglimento

dell'istanza di p. d. c. convenzionato, in via diretta, senza l'assunta indispensabile intermediazione di un piano attuativo, esteso all'intero comparto, non può che ribadirsi quanto sopra rilevato, circa la sostanziale equipollenza, rispetto ad un piano urbanistico esecutivo, sia pure con minore impatto territoriale, del permesso di costruire, ex art. 28 bis T. U. Ed., nella cui convenzione accessiva, "approvata con delibera del consiglio comunale", vanno, per l'appunto, se del caso, specificati "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", tra cui in particolare, per quanto qui rileva, la cessione di aree, anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori e la realizzazione di opere di urbanizzazione: possibilità convenzionali, che da parte del firmatario dell'atto gravato non sono state minimamente esplorate, pervenendosi al rigetto dell'istanza sic et simpliciter, senza – in pratica – neppure porsi il problema della species del titolo ad aedificandum, concretamente richiesto, dalla società ricorrente. Relativamente, poi, all'argomento, secondo il quale "non sarebbe possibile concedere l'edificazione diretta alla proponente perché, così facendo, si finirebbe con il ledere i diritti degli altri soggetti proprietari di aree nella predetta zona oggetto di lottizzazione, che si vedrebbero costretti, loro malgrado, a rinunciare alla possibilità di edificare per il venir meno di distanze, indici e per le destinazioni precipue del piano che, per l'appunto, aveva previsto una unità d'intenti nell'urbanizzazione dell'area", si tratta di un argomento astratto ed ipotetico, non essendo affatto dimostrato, in modo convincente, che l'eventuale rilascio di un p. d. c. convenzionato – con le connesse "cessioni di aree, anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori" e "realizzazione di opere d'urbanizzazione", che lo strumento convenzionale, accessivo al titolo edilizio, può concretamente prevedere – influirebbe, in modo deteriore, sui diritti degli altri proprietari dell'area, i quali pure sarebbero stati – con ragionamento del tutto apodittico – irrimediabilmente lesi, ad avviso del Comune, nelle loro aspettative edificatorie (cfr. la sesta doglianza dei motivi aggiunti)."

Da un'analisi anche superficiale della citata Giurisprudenza, **si deve prendere atto che le casistiche richiamate sono perfettamente comparabili con quella definita dalla Normativa dell'art. 89 del REU del PSC vigente, che si riporta di seguito:**

Art. 89 – Territorio urbanizzato (Tavola P.4.1)

1. Per territorio urbanizzato si intende il raggruppamento di tutte le aree in cui sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria quali rete stradale, rete di distribuzione elettrica, rete del gas, dell'acquedotto e della fognatura nonché di aree di sosta e parcheggio, di aree a verde sistemato e degli spazi destinati alla raccolta dei rifiuti.

Tale territorio comprende gli ambiti territoriali unitari di seguito definiti.

-----omissis-----

6. Ambito residenziale con intervento indiretto

Tale ambito interessa le porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione.

In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà necessariamente (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 9) avvenire attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica indicati all'art.8 comma 5 lettera "b" (PAU – PIN) demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- restauro e risanamento conservativo (vedi art. 17);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20), nella misura massima stabilita nel presente comma 6;
- ampliamenti (vedi art. 21) nella misura massima stabilita nel presente comma 6;

- ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza (art. 28, comma 1);
- attività ricettive (art. 28, comma 2);
- residenza collettiva (art. 28, comma 3);
- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita (art. 28, comma 5);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- piccoli uffici e studi professionali (art. 28, comma 11);
- attività terziarie e direzionali (art. 28, comma 12);
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature sportive (art. 28, comma 20);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature per l'istruzione superiore (art. 28, comma 22);
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (art. 28, comma 23);
- attrezzature socio-sanitarie (art. 28, comma 26);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

In particolare, per gli interventi di nuove costruzioni e/o di ampliamento potrà essere utilizzata una volumetria massima non superiore al 10% del volume residenziale esistente nell'intero ambito residenziale con intervento indiretto, così come quantificato nella Relazione Generale del PSC.

Nella redazione dello strumento attuativo si potrà fare riferimento a due tipologie di comparti:

- a. un unico macrocomparto (coincidente con l'intero ambito residenziale con intervento indiretto), al quale sarà assegnata tutta la volumetria realizzabile;*
- b. uno o più sottocomparti individuati dall'Amministrazione Comunale, ai quali la stessa assegnerà una quota della volumetria massima realizzabile, indipendentemente dalla volumetria effettivamente costruita nel singolo sottocomparto.*

All'interno di tali comparti, lo strumento attuativo dovrà definire delle unità minime di intervento per ognuna delle quali saranno stabiliti parametri urbanistici, sia quantitativi che qualitativi.

Parametri urbanistici:

- $D_c = 5,00 \text{ m}$
- $D_s =$ in linea con gli edifici adiacenti, con riferimento al valore più restrittivo
- $D_f = 10,00 \text{ m}$

La suddetta normativa, per come è rilevabile dal REU Vigente, è riferita a gran parte del territorio comunale edificato che lo stesso PSC definisce, correttamente, "urbanizzato" determinando con ciò la condizione di fondo per una corretta applicazione dell'art. 28bis in tale Ambito: "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato."

Infatti gli areali ricompresi in questo max comparto sono quelli di edificazione recente e contemporanea (dagli inizi degli anni '70 del secolo scorso ad oggi), nei quali sono presenti tutte le opere urbanizzative primarie, in alcuni casi non perfettamente dimensionate, ma certamente non as-

senti. Ci riferiamo in particolare alle aree per parcheggi ed in casi più marginali, al verde attrezzato, servizi che possono essere incrementabili proprio a mezzo di un'adeguata Convenzione con i soggetti richiedenti il Permesso di Costruire.

Risulterebbe, invece, maggiormente difficoltoso (anzi in molti casi impossibile) coordinare e proporre, così come sembrerebbe fare la norma Regolamentare del PSC vigente, un piano attuativo di dettaglio, di iniziativa pubblica, che dovrebbe coinvolgere un gran numero di proprietà fondiarie in capo a soggetti con interessi spesso divergenti, non fosse altro che per la tempistica di intervento e/o per disponibilità finanziarie. **Proponendo un PAU di iniziativa privata, assimilato ad un Permesso di Costruire Convenzionato**, invece, si fa riferimento a soggetti che certamente hanno un interesse concreto ed immediato all'utilizzazione dei terreni coinvolti e che sono disposti, non fosse altro che per avere una migliore qualità del contesto urbano di riferimento, ad integrare le opere urbanizzative sottodimensionate, qualora così fosse, a proprie cure e spese. Quest'ultima è una condizione imprescindibile per la formazione ed attuazione del PdC Convenzionato, tant'è che la norma ex art. 28bis/380, recita ai seguenti commi:

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

In sostanza, una volta riconosciuta la possibilità di applicazione del disposto dell'art. 28bis del DPR 380/2001, si dovrebbe provvedere, da parte del Comune, alla definizione di una Convenzione Tipo da applicarsi laddove tale meccanismo si rende attuabile. Propedeutico a ciò è l'individuazione di quali siano le dotazioni minime dei servizi in modo da definire quelli carenti da integrare a mezzo del citato PdC Convenzionato (PdCC).

Riteniamo utile valutare se formare opportuni incentivi **mirati ad incrementare le dotazioni minime a mezzo di adeguate premialità sia fiscali che volumetriche**, incoraggiando in tal modo la riqualificazione urbana, peraltro individuata come necessaria dalla stessa Norma del PSC. Si potrebbe, ad esempio, premiare quegli interventi che rendono disponibili significative quantità di terreno per la formazione di parcheggi pubblici o consentano l'allargamento di una strada non adeguata al volume di traffico presente nella zona, oppure la realizzazione di aree a verde attrezzato laddove il fenomeno della cosiddetta "isola di calore" è più intenso. Tutto ciò potrebbe essere demandato o alla proposta dei soggetti che richiedono il PdC Convenzionato, oppure, dopo un'attenta ricognizione da parte della stessa Amministrazione, individuare d'Ufficio quali opere integrative siano prioritarie nelle varie zone di intervento, fornendone nel contempo uno schema ordinatorio di massima, a mezzo di apposite Schede Attuative proposte dalla stessa Amministrazione.

Nel REU Unificato, pertanto, il citato art. 89 (o come numerato nel RET) dovrà essere adeguatamente integrato in modo da consentire, sempre nello spirito della sostanza programmatica dello

strumento urbanistico, la piena attuazione di un meccanismo tecnico che non può essere disatteso senza che ciò determini una palese violazione di un dispositivo di legge perfettamente riferibile al caso che ci riguarda.

E' appena il caso di sottolineare che, poiché il meccanismo in questione, all'epoca della sua prima applicazione, era fortemente innovativo, alcune Regioni hanno ritenuto necessario, al fine di evitare sue fantasiose attuazioni, normare nel dettaglio le procedure connesse. Tra esse la Lombardia che ha predisposto delle specifiche Linee Guida di attuazione della Legge Regionale 12/2005 art. 10 comma 2 e la Regione Lazio con apposita Legge Regionale n°1/2020 modificativa a della Legge Regionale n° 36/1987 che all'Art. 1ter comma 1, recita: *"L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale, anche su istanza del soggetto attuatore entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del medesimo soggetto"*.

Al fine di dare concreta attuazione al disposto del citato art. 28bis/380 con riferimento diretto al PSC vigente del Comune di Scalea, dobbiamo individuare con precisione a quale indice territoriale/fondiaro dobbiamo fare riferimento. Infatti l'art. 89 del REU allegato al PSC, riportato in precedenza, non specifica direttamente tale parametro urbanistico evidenziando che: *"In particolare, per gli interventi di nuove costruzioni e/o di ampliamento potrà essere utilizzata una volumetria massima non superiore al 10% del volume residenziale esistente nell'intero ambito residenziale con intervento indiretto, così come quantificato nella Relazione Generale del PSC."*

In forza di ciò si è proceduto ad un'analisi diretta della parte della Relazione Generale del PSC che a tal proposito recita, alla pag. 39:

"A questo valore deve essere aggiunto l'incremento volumetrico derivante dagli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento consentiti nell'ambito urbanizzato residenziale con intervento indiretto, fissati nella misura del 10% del volume residenziale costruito nell'intero territorio urbanizzato, ad eccezione dell'ambito residenziale con intervento diretto".

Il **"volume residenziale costruito"** viene definito, sempre dalla citata Relazione alla medesima pagina, in mc 6.300.000 per come rilevati dai dati ISTAT, per cui incrociando tale dato con la superficie dell'ambito cui si riferisce, che ammonta a mq 3.500.000 (misurato graficamente), si ottiene: $mc \ 6.300.000 / mq \ 3.500.000 = mc/mq \ 1,80$. Questo è l'IF medio riscontrabile nella areale edificato dell'Ambito Urbano Residenziale con Intervento Indiretto del vigente PSC, che riteniamo dovrebbe essere applicato al fine di valutare le richieste di Condonò e/o di Sanatoria Edilizia per gli abusi che dovessero essere stati compiuti in epoca antecedente alle presenti integrazioni conformative del REU. Invece alle richieste di nuova edificazione che saranno presentate in applicazione del disposto dell'art. 28bis, in forza dell'iter agevolativo cui sono sottoposte, sarà applicato un indice fondiario (IF) pari a $mc/mq \ 0,20$. A tal proposito, il passaggio dalla modalità mc/mq a quella mq/mq , da utilizzare per le nuove costruzioni, corre l'obbligo segnalare che con la formazione del REU Unificato si dà corso, anche, alla conformazione richiesta dalla LUR Calabria che vede in tale modalità novellata quella da applicare negli strumenti urbanistici di nuova generazione.²

² Art. 52 (Criteri per l'edificazione in zona agricola)

-----omissis-----

Quest'ultimo sarà, dunque, l'indice edificatorio (IF mq/mq 0,20) di base che assumeremo come parametro urbanistico di riferimento al fine della formazione dei Permessi di Costruire connessi al REU Unificato. In merito alle sue modalità di calcolo sarà detto per esteso nell'apposito articolo del REU Unificato.

Sempre con riferimento all' *Ambito residenziale con intervento indiretto*, di cui all'art. 89 del REU, segnaliamo che ad esso si possono applicare anche le disposizioni di cui alla *Legge Regionale* n° 25 del 4 luglio 2022 "Norme per la Rigenerazione Urbana e Territoriale, la Riqualificazione e il Riuso", per come specificato in apposito paragrafo successivo.

D.1 - Al Comma 5 del citato art. 89 del REU Vigente, invece, si affronta la problematica dei Piani di Lottizzazione approvati in attuazione del precedente strumento urbanistico, e si statuisce:

5. Ambito residenziale con intervento diretto

Tale ambito investe le aree interessate da Piani di Lottizzazione approvati e non ancora realizzati. In tale ambito l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno dei suddetti PAU; i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dai decreti di approvazione dei PAU in oggetto.

Decorso infruttuosamente il termine di 10 anni previsto dalla legge per la realizzazione degli interventi approvati con i suddetti piani, in tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'Ambito residenziale con intervento indiretto, di cui al comma successivo.

A tal proposito bisogna con chiarezza definire cosa si intenda per "Piano di Lottizzazione approvato" e per Piano di Lottizzazione "non ancora realizzato". La prima locuzione si concretizza allorché la Lottizzazione, oltre che essere stata approvata dal Consiglio Comunale, dopo le autorizzazioni di rito (ex Genio Civile, Regione Calabria, Sovrintendenza Beni Paesaggistici, etc.), è stata oggetto di apposita Convenzione fra le parti, regolarmente registrata nelle forme di legge. Soltanto in tale caso il PdL esplica piena efficacia e potrà essere attuato secondo la tempistica e le modalità previste dalle disposizioni vigenti. In assenza di uno solo degli adempimenti amministrativi necessari, la Lottizzazione non può dirsi approvata. Sarà, dunque, cura del soggetto attuatore della medesima lottizzazione, eventualmente interessato a proseguire l'attività edificatoria già avviata, dimostrare e documentare che la Lottizzazione è stata formalmente approvata e Convenzionata nelle forme di legge. In caso contrario non ricorrono le condizioni previste nel Comma 5 in questione, pertanto nell'area interessata si applicheranno le disposizioni di cui al periodo successivo (il secondo) dello stesso Comma 5, che recita:

"Decorso infruttuosamente il termine di 10 anni previsto dalla legge per la realizzazione degli interventi approvati con i suddetti piani, in tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'Ambito residenziale con intervento indiretto, di cui al comma successivo". Come meglio esprimeremo in seguito.

2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq.

La seconda locuzione “*non ancora realizzato*” si concretizza nel mancato completamento, nei tempi previsti nella Convenzione sottoscritta e registrata, di tutte le opere previste e meglio definite nel Piano di Lottizzazione, opportunamente collaudate ed accettate dalla Pubblica Amministrazione. La mancanza di una sola di dette opere (sia edifici che urbanizzative) determina l’incompletezza, all’attualità, della Lottizzazione e di conseguenza la sua decadenza per decorrenza dei termini decennali previsti in Convenzione. Si sottolinea come detto termine può essere incrementato dalle proroghe concesse da apposite leggi statali. Da ultimo l’art. 10, comma 4-bis del Decreto Legge 76/2020 (inserito dalla Legge di conversione 120/2020) che stabilisce che: “*Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all’articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all’articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all’articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.*”.

Una volta decaduta la validità della Lottizzazione, si applicano, nella gestione del’ Ambito urbanistico in questione, relativamente alla possibilità del rilascio dei permessi di costruire, gli orientamenti più recenti della giurisprudenza, in merito alla durata e agli effetti della decadenza medesima. Detta giurisprudenza si è espressa nel senso che la decadenza rende inefficace la parte non ancora attuata della Lottizzazione, fatta eccezione per gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano, ritenendo possibile il rilascio dei permessi di costruire:

Si cita fra tutte la seguente sentenza del T.A.R., Salerno, Campania, sez. I, 8 luglio 2008, n. 2085, in *Foro amministrativo, TAR, 2008, 7- 8, 2183*).³

*“Il piano particolareggiato, una volta decaduto per scadenza dei termini, diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione e residua, a tempo indeterminato, il solo obbligo di osservare nelle nuove costruzioni gli allineamenti e le prescrizioni di zona dello stesso, sicché alla cessata efficacia delle norme del piano attuativo consegue la decadenza dei vincoli espropriativi di zona, con riespansione dello ius aedificandi secondo le previsioni dettate dal **vigente strumento urbanistico**, rimanendo fermi a tempo indeterminato soltanto gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”.*

Ciò significa, nel nostro caso, che dovranno applicarsi la disposizioni di cui al successivo comma 6 dell’art. 89, che, come abbiamo visto in precedenza, determina la necessità della formazione di un

³ Vedasi anche: Consiglio. Stato Sez. IV, Sent. 10 novembre 2020, n. 6915, Consiglio di stato, Sez. IV, 3 novembre 2008, n. 5478, Corte di Cassazione Sez. III° Penale Sentenza 23-09-2015 n° 38555

Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 5807, del 5 luglio 2013 Urbanistica. Scadenza piano particolareggiato

Il termine massimo di dieci anni di validità del piano di lottizzazione, stabilito dall’art. 16 comma 5, l. 17 agosto 1942 n. 1150 per i piani particolareggiati non è suscettibile di deroga neppure sull’accordo delle parti e decorre dalla data di completamento del complesso procedimento di formazione del piano attuativo; ciò in quanto la convenzione è per certo un atto accessorio al piano di lottizzazione, deputato alla regolazione dei rapporti tra il soggetto esecutore delle opere e il Comune con riferimento agli adempimenti derivanti dal Piano medesimo, ma che non può incidere sulla validità massima, prevista in legge, del sovrastante strumento di pianificazione secondaria. (Segnalazione e massima a cura di F. Albanese).

nuovo PAU o, nel caso in cui nell'area interessata sia sufficientemente dotata di opere urbanizzative, la possibilità dell'attuazione dell'art. 28bis del DPR 380/2001, quindi la formazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, come descritto al precedente paragrafo.

E' appena il caso di sottolineare come, l'esistenza di adeguate opere di urbanizzazione, in grado di supportare il nuovo carico urbanistico che si determina con la realizzazione di nuove costruzioni nell'ambito di riferimento, debba essere opportunamente documentata ed attestata, da parte del soggetto attuatore, a mezzo di apposita Asseverazione (rilasciata nelle forme di legge) da parte di un tecnico abilitato.

D.2 – Ai commi 3. *Ambito a servizi con intervento pubblico* e 4 *Ambito a servizi con intervento indiretto* del citato art. 89 del REU Vigente vengono normati i Servizi. Nel primo caso quelli *“con intervento pubblico”* dettagliatamente elencati e per i quali si rende necessario un progetto da parte dell'Ente Pubblico, nel secondo un'altra tipologia di servizi *“con intervento indiretto”* per i quali non si specifica esplicitamente chi dovrebbe essere il soggetto attuatore, ma soltanto che *“si prevede l'attuazione del PSC mediante Piani Attuativi Unitari”* finalizzati alla realizzazione di *“servizi a supporto delle attività turistiche e di balneazione”*.

Nel contempo non vengono definiti né indici né parametri edilizi da applicare per la definizione dei progetti propedeutici alla loro realizzazione. In tal modo la norma si configura come di difficile attuazione. Il solo rimando al Piano di Spiaggia, approvato in data 8/10/2008, non è sufficiente per una corretta gestione della norma medesima, anche perché le disposizioni afferenti hanno subito da allora modifiche ed integrazioni sostanziali, tanto da rendere detto PCS non più allineato giuridicamente. Si consideri, a tal proposito, che la Corte costituzionale, con sentenza n.10/2021, pubblicata in G.U. 3 febbraio 2021, n. 5, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di alcuni articoli della legge medesima. Riteniamo, inoltre, doveroso evidenziare che l'areale interessato dal Piano di Spiaggia ricade, in parte, nelle disposizioni di cui all'art. 11 del Quadro Normativo del QTRP - La costa: riqualificazione e valorizzazione degli ambiti costieri e marini – pertanto dovrà porsi particolare attenzione alla sua articolazione per come esposta nelle presenti note. Nel REU Unificato si darà estesa formulazione delle modalità attuative del PSC.

D.3 – Comma 7 - *Ambito per attività industriali e commerciali per la grande distribuzione*

Tale ambito comprende le aree destinate alla produzione, alla trasformazione, alla distribuzione dei prodotti e ai servizi connessi. In tale ambito ricade l'area relativa al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 29.09.2003; per tale area l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno del suddetto PAU. Questo ambito comprende areali già sottoposti a pianificazione attuativa, come il PIP di iniziativa privata, sia areali utilizzati con singolo PdC, sia areali non ancora utilizzati che si rende necessario normare adeguatamente. Nel fare ciò si tiene conto dell'indirizzo fornito con l'ultimo capoverso del comma che determina gli indici ed i parametri edilizi da utilizzare uguali a quelli del PIP approvato. Si procederà dunque a mezzo di altri PIP, da predisporre secondo le procedure della LUR, riferiti alle singole aree individuate dal PSC e con una ridefinizione delle destinazioni d'uso congrue con quelle descritte dal REU Unificato.

D.4 – Comma 8 - *Ambito di risanamento ambientale*

Tale ambito, con riferimento a quanto indicato nella specifica relazione geomorfologica, racchiude le porzioni di territorio adiacenti i corsi d'acqua, in merito alle quali è prevista la realizzazione di interventi di bonifica, risanamento, salvaguardia e valorizzazione dell'esistente.

In tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'Ambito residenziale con intervento indiretto, in ogni caso subordinate alla realizzazione di studi di maggiore dettaglio in merito alla condizione geomorfologica delle aree di interesse.

D - Riteniamo necessario, inoltre, richiamare anche l'attenzione in merito agli artt. 23ter e 23quater, sempre del DPR 380/2001, in quanto la problematica connessa con la disciplina delle destinazioni d'uso, per come espressa dall' Art. 26 e seguenti (sino all'art.30), del Regolamento Edilizio vigente allegato al PSC, non risultano in linea con le vigenti disposizioni a scala nazionale. Di seguito si riportano i citati art. 23ter e 23quater del DPR 380/2001, nonché l'art. 57 della LUR Calabria, che recitano rispettivamente:

Art. 23-ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;*
- a-bis) turistico-ricettiva;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale;*
- d) rurale.*

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9 -bis, comma 1 -bis.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Art. 23-quater. Usi temporanei

(articolo introdotto dalla legge semplificazioni, L. n.120/2020)

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;*
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;*
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;*
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.*

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di

lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

La Regione Calabria ha recepito quanto statuito dal suddetto DPR 380/2001 con la formazione dell'art. 57 della LUR, come di seguito riportato:

Art. 57

(Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili)

- 1. Il PSC individua, per ambiti organici del territorio pianificato o per singoli episodi edilizi quando questi assumano particolari dimensioni o caratteristiche, le destinazioni d'uso specifiche, quelle ricomprese in gruppi omogenei e quelle da escludere, nonché la possibilità di destinazioni temporanee, convenzionate o scorrevoli a seguito di rifunzionalizzazione degli immobili.*
- 2. Le condizioni per le localizzazioni delle destinazioni ammissibili, i loro rapporti con l'eventuale formazione di comparti edilizi e quelle relative al soddisfacimento delle esigenze di perequazione fondiaria sono stabilite dal REU che fissa, altresì, i requisiti tecnici degli immobili in relazione alle diverse destinazioni.*
- 3. Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, ai fini della formazione di centri di aggregazione di funzioni, di riordino e di riequilibrio delle strutture insediative ed in coerenza con il piano del traffico e delle mobilità e con il programma urbano dei parcheggi.*
- 4. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:*
 - a) residenziale;*
 - b) turistico-ricettiva;*
 - c) produttiva e direzionale;*
 - d) commerciale;*
 - e) agricola.*
- 5. (abrogato).*
- 6. (abrogato).*
 - 7. (abrogato).*
 - 8. (abrogato).*
- 9. Costituiscono, ai fini della presente legge, modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 4, nonché tra le zone omogenee del Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.*
- 9bis. Gli esercizi di vicinato e le piccole imprese artigiane non inquinanti sono ammessi in tutte le zone omogenee, ad eccezione di quelle E) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici e dell'interno 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967) a destinazione agricola.*
- 10. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 4 diversa da quella in atto.*

11. La destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

11 bis. Gli interventi di cui al presente articolo sono eseguiti ai sensi del d.p.r. n. 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle normative nazionali, regionali e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistico edilizia, nonché delle disposizioni contenute nel d.lgs. n. 42/2004.

12. Per i mutamenti della destinazione d'uso che implichino variazioni degli standard urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard. Il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 4 e, comunque, il mutamento da cui non deriva la necessità di adozioni aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati, è soggetto ai titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del d.p.r. 380/2001, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.⁴

13. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6.8.1967 n. 765 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio attività (DIA) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

14. (abrogato).

15. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto quattro.

I suddetti articoli devono intendersi integralmente recepiti dal REU Unificato, pertanto la connessa normativa delle destinazioni d'uso deve intendersi in applicazione delle disposizioni di cui all' art. 53 del REU Unificato. Si sottolinea come rispetto al DPR 380/2001 la LUR Calabria ha modificato la nomenclatura di base, denominando "raggruppamento" ciò che prima era denominato "categoria funzionale" e cambiando anche la lettera d'elenco da "a-bis)" a "b)" relativamente all' uso "turistico- ricettivo". Ciò ha modificato l'elencazione successiva senza però alterarne il significato.

Di seguito si forniscono le "categorie funzionali" distinte per come evidenziato nella LUR e i "raggruppamenti" inclusi in ognuna di esse, si elencano anche per progressione numerica in modo da facilitarne la consultazione:

Categoria Funzionale (dizione DPR 380/2001) o raggruppamento (dizione LUR Calabria):

a) residenziale

U 1. Residenza.

U 2. Residenza collettiva

U 4. Esercizi commerciali di vicinato

U 4a. Esercizi commerciali di vicinato con SV da 150mq a 800mq

U 8 Pubblici esercizi

⁴ Ultimo periodo aggiunto dall'articolo 15, comma 1, lett. c), della l.r. 5 agosto 2016, n. 28.

- U 9 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- U 10 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, alle imprese
- U 12 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 13 Studi professionali e piccoli uffici in genere
- U.14 Attività culturali, attività ricreative, sportive, di spettacolo prive effetti di disturbo
- U 15 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto
- U 16 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo
- U 17 Attività sanitarie
- U 18 Attività di parcheggio
- U 19 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 20 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 21. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 22 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 29 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

**Categoria Funzionale *a-bis* (dizione DPR 380/2001) o raggruppamento *b*) (dizione LUR Calabria):
*turistico-ricettiva***

- U 37 Attività ricettive alberghiere
- U 38 Colonie, ostelli per la gioventù
- U 39 Campeggi e villaggi turistici
- U 39.a Case per vacanze - vedi legge Regionale n°4 del 7 marzo 1995

**Categoria Funzionale *b*) (dizione DPR 380/2001) o raggruppamento *c*) (dizione LUR Calabria):
*produttiva e direzionale***

- U 3. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- U 23 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 24 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 25 Attività zootecniche industriali
- U 26 Attività estrattive
- U 27 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 28 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

**Categoria Funzionale *c*) (dizione DPR 380/2001) o raggruppamento *d*) (dizione LUR Calabria):
*commerciale***

- U 4b. Esercizi commerciali con SV da 800mq a 1500mq
- U 5a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U 5b. Grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- U 6 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
- U 7 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

Destinazioni d'uso per numerazione progressiva crescente

SIGLE DEI TIPI D'USO

(in parentesi la Categoria Funzionale ex art. 23ter DPR 380/2001 ed ex art. 57 LUR Calabria)

FUNZIONE RESIDENZIALE

- U 1. Residenza. (Categoria Funzionale o raggruppamento: a)
- U 2. Residenza collettiva (Categoria Funzionale o raggruppamento: a)

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

U 3. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

Attività commerciali al dettaglio

- U 4. Esercizi commerciali di vicinato (Cat. Funz. a)
- U 4a. Esercizi commerciali di vicinato con SV da 150mq a 800mq (Cat. Funz. a)
- U 4b. Esercizi commerciali con SV da 800mq a 1500mq (Cat. Funz. d)
- U 5a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (Cat. Funz. d)
- U 5b. Grandi strutture di vendita del settore non alimentare (Cat. Funz. d)
- U 6. Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso (Cat. Funz. d)
- U 7. Distribuzione carburanti per uso autotrazione (Cat. Funz. d)
- U 8. Pubblici esercizi (Cat. Funz. a)
- U 9. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali (Cat. Funz. a)

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

- U 10. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese (Cat. Funz. a)
- U 11. Artigianato dei servizi agli automezzi (Cat. Funz. c)
- U 12. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (Cat. Funz. a)

Attività di servizio

- U 13. Studi professionali e piccoli uffici in genere (Cat. Funz. a)
- U 14. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spett. prive effetti di disturbo (Cat. Funz. a)
- U 15. Attività ricreative, sportive e di spett. con limitati effetti di disturbo sul contesto (Cat. Funz. a)
- U 16. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo (Cat. Funz. a)
- U 17. Attività sanitarie (Cat. Funz. a)
- U 18. Attività di parcheggio (Cat. Funz. a)

Servizi sociali di base

- U 19. Attività di interesse comune di tipo civile (Cat. Funz. a)
- U 20. Attività di interesse comune di tipo religioso (Cat. Funz. a)
- U 21. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici (Cat. Funz. a)
- U 22. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo (Cat. Funz. a)

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U 23. Attività manifatturiere industriali o artigianali (Cat. Funz. c)
- U 24. Attività manifatt. -industriali o artigianali del sett. agroalimentare e conserviero. (Cat. Funz. c)
- U 25. Attività zootecniche industriali (Cat. Funz. c)
- U 26. Attività estrattive (Cat. Funz. c)
- U 27. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (Cat. Funz. c)
- U 28. Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica (Cat. Funz. c)

FUNZIONI AGRICOLE – RURALI

- U 29. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale (Cat. Funz. a)
- U 30. Attività di coltiv. agricola, orticola, floricola, e edifici di servizio e attrezzature (Cat. Funz. e)
- U 31. Attività zootecniche aziendali (Cat. Funz. e)
- U 32. Attività di prima lavorazione, conserv. e alienazione dei prodotti agricoli, (Cat. Funz. e)
- U 33. Coltivazioni in serre fisse (Cat. Funz. e)
- U 34. Attività agrituristiche (Cat. Funz. e)
- U 35. Esercizio e noleggio di macchine agricole (Cat. Funz. e)
- U 36. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (Cat. Funz. e)

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- U 37 Attività ricettive alberghiere (Cat. Funz. a ed a.bis)
- U 38 Colonie, ostelli per la gioventù (Cat. Funz. a ed a.bis)
- U 39 Campeggi e villaggi turistici (Cat. Funz. a ed a.bis)
- U 39.a Case per vacanze vedi legge Regionale n°4 del 7 marzo 1995 (Cat. Funz. a ed a.bis)

FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

- U 40 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 41 Impianti per l'ambiente
- U 42 Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità

- U 43 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 44 Mobilità veicolare
- U 45 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 46 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 47 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili

ALTRO

- U 48 Attrezzature cimiteriali
- U 49 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- U 50 Opere per la tutela idrogeologica
- U 51 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

Nella stesura del Regolamento Edilizio Urbanistico Unificato, si è tenuto conto dei suddetti raggruppamenti/categorie funzionali individuandole analiticamente per ogni ambito.

E- Legislazione Regionale

Si riportano di seguito le Leggi Regionali, approvate in epoca successiva all'approvazione del PSC, che hanno comportato modifiche significative ai fini normativi del REU allegato al medesimo PSC del Comune di Scalea.

Legge Regionale n° 41 del 4 novembre 2011

Si ritiene utile segnalare che la citata Legge Regionale, per come anche richiamato nel Quadro Normativo del QTRP all'art. 18, determina una serie di incentivi, anche volumetrici, finalizzati alla realizzazione di edilizia sostenibile. Le quantità connesse a detti incentivi sono desumibili anche sulla piattaforma SUE, dove vengono anche esplicitate le procedure cui attenersi, per attivare i benefici previsti, per cui si rimanda ad essa. Di seguito si riporta l'art. 12, che recita:

NORME PER L'ABITARE SOSTENIBILE.

(BUR n. 20 del 2 novembre 2011, supplemento straordinario n. 3 dell'11 novembre 2011)
(Testo coordinato con le modifiche ed integr. di cui alle ll.rr. 30/05/ 2012, n. 19 e 27/12/2016, n. 43)

Art. 12
(Incentivi)

1. I comuni devono prevedere, in favore di coloro che effettuano interventi di edilizia sostenibile secondo i requisiti fissati dal regolamento e dal disciplinare tecnico di cui all'articolo 10, le seguenti opzioni:
 - a) riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria o del costo di costruzione di cui agli articoli 16 e 17 del D.P.R. 380/2001 in misura crescente, partendo da un minimo del trenta per cento, a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di risparmio idrico e di altri requisiti di sostenibilità energetico-ambientale di cui alla presente legge, secondo quanto previsto nel regolamento di esecuzione ed attuazione;
 - b) eventuale riduzione dell'ICI e di altre imposte comunali sugli immobili, compatibilmente con le vigenti norme in materia;
 - c) incrementi da un minimo del dieci per cento ad un massimo del venti per cento del volume consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, al netto delle murature, per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti, compatibilmente con i caratteri culturali e ambientali degli edifici e dei luoghi e nel rispetto dei limiti di densità edilizia e distanza fra i fabbricati fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), e delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni. Tali incrementi non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali.
2. *Gli incentivi previsti dal comma 1 devono essere graduati dai comuni in modo tale da favorire la sostituzione di edifici e la riqualificazione di quartieri caratterizzati da elevati livelli di inefficienza energetica e incompatibilità ambientale opportunamente diagnosticati, escludendo edifici e contesti urbani storici di valenza ambientale, culturale e architettonica.*
3. *La Regione e gli enti locali interessati si attivano per creare le idonee condizioni affinché gli interventi di cui alla presente legge usufruiscano degli incentivi previsti dalle norme nazionali riguardanti l'uso efficiente dell'energia e la produzione di energia da fonti rinnovabili.*
4. Gli incentivi previsti dal presente articolo sono cumulabili con altri contributi compatibilmente con i criteri di cumulabilità previsti dagli incentivi nazionali.

In funzione di ciò l'art. "Art. 25 - Requisiti prestazionali degli edifici" e l'Art. "27 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità..." del REU Unificato saranno integrati applicando premialità urbanistiche, che, per come riportato al comma 4 del citato art. 12, ".... sono cumulabili con altri contributi compatibilmente con i criteri di cumulabilità previsti dagli incentivi nazionali." Pertanto si rinvia alle disposizioni implementate nella citata piattaforma SUE.

Legge Regionale n°17 del 6 giugno 2022

Con il seguente articolo della legge in epigrafe, si interviene nella normativa gestionale dei centri storici, sostituendo le norme vigenti in applicazione dello strumento urbanistico. In base al disposto del comma 3 i Comuni devono dare attuazione a detto articolo novellato, in attesa che la Regione predisponga un Disciplinare di maggiore dettaglio. Pertanto nel REU Unificato si darà menzione di detto articolo, sopprimendo le precedenti disposizioni.

Art. 48

(Tutela e valorizzazione dei centri storici e degli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale)

1. *“La Giunta regionale adotta, entro il 30 giugno 2023, su proposta del dipartimento competente in materia di pianificazione territoriale e paesaggistica, a seguito delle attività di copianificazione con il competente Ministero, e successivamente, previo parere da parte della commissione consiliare competente da esprimersi entro trenta giorni dal ricevimento, approva il disciplinare per gli interventi di recupero, valorizzazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio e urbanistico, in linea con quanto previsto dall’articolo 17 delle disposizioni normative del QTRP, e definisce e aggiorna l’elenco dei centri storici suscettibili di tutela e valorizzazione di cui alla D.G.R. n. 44 del 10.02.2011, anche in considerazione degli agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale.*
2. *Il disciplinare di cui al comma 1 indica norme, metodologie, strumenti e tecniche necessarie a garantire che gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico regionale dei centri storici e degli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale vengano eseguite con tecniche e materiali locali compatibili al manufatto e al contesto ambientale nonché in osservanza della normativa vigente in materia.*
3. *I comuni della Calabria sono tenuti ad applicare le disposizioni del disciplinare di cui al comma 1, come misure di salvaguardia del territorio comunale che sostituiscono, per le parti in contrasto, le norme degli strumenti urbanistici vigenti. L’approvazione in consiglio comunale del predetto disciplinare, secondo le modalità di cui all’articolo 30 della presente legge, costituisce strumento normativo del centro storico secondo i contenuti dell’articolo 17, comma 9, del QTRP e dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all’articolo 24, comma 1, lettera e), della presente legge.”.*

Sempre con la Legge Regionale n°17/2022, si integra l’art. 51 della LUR, al fine di agevolare la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Pertanto l’art. 47 del REU Unificato recepirà tale integrazione, con la specificazione che ogni norma in contrasto con essa si riterrà abrogata.

1. Dopo il comma 3 dell’articolo 51 della l.r. 19/2002, sono aggiunti i seguenti commi: “3-bis. Nelle more dell’approvazione del piano paesaggistico e dei piani di settore che individuano le aree non idonee, gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, secondo i principi fondamentali delle leggi nazionali relative alle discipline dei regimi abilitativi riconducibili alle materie di cui all’articolo 117, terzo comma, della Costituzione e nell’ambito delle procedure autorizzative previste dalle normative vigenti, possono essere ubicati anche in zone classificate agricole dai vigenti piani urbanistici, fatte salve le disposizioni di salvaguardia del QTRP. In coerenza con i contenuti dell’articolo 12, comma 7, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell’energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell’elettricità) e del punto 15.3 dell’allegato al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 settembre 2010 (Linee guida per l’autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili), per l’ubicazione degli impianti nelle suddette zone non è richiesta variante allo strumento urbanistico, la compatibilità e conformità urbanistica è data secondo legge e si tiene conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, anche per un uso non esclusivo. Per gli impianti agro-fotovoltaici di nuova generazione, non si applicano le limitazioni percentuali di utilizzo del suolo.

3-ter. Le amministrazioni comunali competenti accertano la compatibilità degli interventi anche in coerenza con la presente legge e con il QTRP, da verificarsi, in ogni caso, nell’ambito delle procedure autorizzative

previste dalle normative vigenti, secondo le rispettive competenze, da parte delle altre amministrazioni deputate a rilasciare autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, con particolare riferimento all'individuazione delle aree potenzialmente non idonee e/o con vocazioni agricole e/o paesaggistico/ambientali di pregio.”.

Legge regionale 25 del 4/07/2022 norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso. (Burc n. 130 del 7 luglio 2022)

La Corte Costituzionale con la sentenza n. 219/2021⁵ (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale - 1a Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 47 del 24/11/2021) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di alcune norme della Legge Regionale della Calabria n. 10/2020 “Modifiche al Piano casa regionale (LR 21/2010)”, pertanto la stessa Regione, in sua sostituzione, ha promulgato la LR 25/2022.

Questa Legge Regionale n° 25/2022, è stata emanata, sostanzialmente, in sostituzione della Legge Regionale n° 21/2010, che è stata in gran parte dichiarata incostituzionale, nonché dell'art. 1 della Legge Regionale n° 23 del 2021 anche essa dichiarata, recentemente, incostituzionale con Sentenza n° 219/2021⁶. Senonché, dopo una prima applicazione della citata Legge Regionale n° 25 del luglio 2022, gli stessi Consiglieri Regionali che l'avevano proposta, ne sollecitano una profonda revisione⁷ formulando una nuova proposta in data 17/11/2022 prot. n. 0026008 con la motivazione che *“La proposta, pertanto, si rende necessaria, al fine di uniformare la legge regionale de qua alle normative nazionali vigenti in materia, per ottemperare a un impegno preso nell'ambito del suddetto principio di leale collaborazione, al fine di evitare un'impugnativa governativa. Si propongono, in particolare, l'abrogazione dell'articolo 6 e la modifica degli articoli 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13 e 14 della l.r. 25/2002, per come condivise con il Ministero della Salute, con il Ministero della Cultura e con il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibile”.*

In buona sostanza detta legge dovrà essere integralmente riscritta e rifinalizzata; in forza di ciò non riteniamo utile consigliarne una sua applicazione, e pertanto non proponiamo un'integrazione di quell'articolo del REU potenzialmente coinvolto, la cui integrazione potrà legittimamente avvenire allorquando la legge regionale dovesse essere definitivamente promulgata, pertanto ci riserviamo di produrre apposito paragrafo successivamente alla sua definitiva riformulazione, ciò anche al fine di evitare possibile confusione interpretativa. Quanto detto non determina una disapplicazione della

⁵ Va pertanto dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 1 della legge reg. Calabria n. 23 del 2021, per violazione degli artt. 9, 117, secondo comma, lettera s), Cost., nonché del principio di leale collaborazione.

⁶ Corte costituzionale n.19 del 14 febbraio 2023

Oggetto: Edilizia e urbanistica - Paesaggio - Norme della Regione Calabria - Modifiche al c. 12 dell'art. 6 della l. reg. n. 21 del 2010 - Proroga, al 31 dicembre 2022, del termine di presentazione dell'istanza per l'esecuzione di interventi conformi alle disposizioni della l. reg. n. 21 del 2010 [c.d. piano casa]. - Dispositivo: illegittimità costituzionale

⁷La presente proposta di legge è volta a modificare e integrare la legge regionale 7 luglio 2022, n. 25 (Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso). Le modifiche e integrazioni proposte, tutte concordate con gli uffici legislativi del Ministero della Salute, del Ministero della Cultura e del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibile, per il tramite del Dipartimento Affari regionali della Presidenza del Consiglio dei Ministri, mirano a superare le criticità attenzionate dai medesimi uffici legislativi del Ministero della Salute, del Ministero della Cultura e del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibile, nell'ambito del principio di leale collaborazione Stato-Regioni.

medesima Legge Regionale 25/2022 da parte della Amministrazione Comunale, ma una sua prudente gestione al fine di evitare sia un potenziale contenzioso sia il verificarsi di aspettative che potrebbe andare deluse.

F – Quadro Normativo Regionale

Ricognizione del QTRP approvato nel 2016

“Con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016 è stato approvato il Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico – QTRP che costituisce lo strumento attraverso il quale la Regione Calabria persegue l’attuazione delle politiche di Governo del Territorio e della Tutela del Paesaggio. Il QTRP, disciplinato dagli artt. 17 e 25 della Legge urbanistica Regionale 19/02 e ss.mm.ii., è lo strumento di indirizzo per la pianificazione del territorio con il quale la Regione, in coerenza con le scelte ed i contenuti della programmazione economico-sociale, stabilisce gli obiettivi generali della propria politica territoriale, definisce gli orientamenti per l’identificazione dei sistemi territoriali, indirizza, ai fini del coordinamento, la programmazione e la pianificazione degli enti locali. Il QTRP ha valore di piano urbanistico-territoriale con valenza paesaggistica, riassumendo le finalità di salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali di cui all’art. 143 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004. Esplicita la sua valenza paesaggistica direttamente, tramite normativa di indirizzo e prescrizioni, e, più in dettaglio, attraverso successivi Piani Paesaggistici di Ambito (PPd’A) come definiti dallo stesso QTRP ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. Interpreta gli orientamenti della Convenzione Europea del Paesaggio (Legge 9 gennaio 2006, n.14) e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.) e si propone di contribuire alla formazione di una moderna cultura di governo del territorio e del paesaggio”⁸

“Le disposizioni in esso contenute sono cogenti per gli strumenti di pianificazione subordinata e immediatamente prevalenti su quelle eventualmente difformi. I predetti strumenti urbanistici, approvati o in corso di approvazione, devono essere adeguati secondo le modalità previste dall’articolo 73 della stessa legge urbanistica regionale.”⁹

In forza delle disposizioni richiamate, si rende necessario conformare il PSC di Scalea, che è stato approvato in epoca precedente, alle sopraggiunte normative contenute nel Tomo IV del QTRP, le quali si connotano, per come definito all’art. 3 del medesimo Tomo IV, come segue:

“1. Il QTRP contiene:

- 1) Indirizzi*
- 2) Direttive*
- 3) Prescrizioni*

2. Gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, concorrono, nel loro complesso, all’attuazione delle finalità e degli obiettivi di cui al precedente Art.1 e sono da interpretare per come di seguito definito:

- a. Per Indirizzi si intendono gli orientamenti culturali e strategie volte a fissare obiettivi e criteri di riferimento per il trattamento del paesaggio e del territorio nell’ambito delle attività di pianificazione provinciale e comunale, nonché da parte degli altri soggetti coinvolti nella pianificazione e gestione del territorio.*

⁸ Tratto dal sito della Regione Calabria – Consiglio Regionale

⁹ Idem

- b. *Per Direttive di pianificazione si intendono le disposizioni da osservare ai fini del trattamento del paesaggio e del territorio nell'ambito delle attività di pianificazione regionale, provinciale, comunale, nonché delle attività amministrative e regolamentari degli enti pubblici o di diritto pubblico.*
- c. *per Prescrizioni si intendono le disposizioni finalizzate alla tutela del paesaggio e del territorio, le quali possono essere dirette, in quanto immediatamente conformative della proprietà o indirette, in quanto conformative delle modalità di esercizio delle funzioni amministrative di gestione del territorio:*
 - *per prescrizioni dirette si intendono le disposizioni volte a fissare norme vincolanti che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolandone gli usi e le trasformazioni in rapporto alla tutela. Tali prescrizioni prevalgono automaticamente sulle disposizioni incompatibili di qualsiasi strumento vigente di pianificazione regionale, provinciale e comunale;*
 - *per prescrizioni indirette s'intendono le disposizioni relative all'attuazione delle diverse destinazioni del territorio oggetto di tutela paesaggistica anche sulla base degli accordi con le Province ed i Comuni. Queste possono essere accompagnate da specifiche modalità di gestione degli interventi e da azioni di recupero e riqualificazione;*

Sempre nel medesimo Tomo IV, al comma 5 dell'art. 30 si specifica:

"5. Con l'entrata in vigore del presente QTRP tutte le misure in contrasto sono immediatamente annullate, le prescrizioni immediatamente esecutive, e i rispettivi Piani dovranno essere adeguati.

6. I Dirigenti Comunali e Provinciali del settore, ovvero i responsabili degli uffici tecnici comunali, al fine di chiarire la modificazione delle singole norme per il proprio territorio ad opera del QTRP, entro 90 gg dall'approvazione del presente, adotteranno una specifica determina contenente proposta di conformazione dei rispettivi strumenti urbanistici ai contenuti del presente QTRP, provvedendo a trasmetterla alla Regione."

La presente elaborazione, pertanto, assume come cogenti, ai fini della definizione della conformazione del PSC vigente, le sole "prescrizioni", in quanto sia le "direttive" che gli "indirizzi" afferiscono alla sfera programmatica che è propria dell'autonomia dell'Ente Locale, sino a quando non sconfina nell'arbitrio e nell'irragionevolezza.

Pertanto, di seguito si riportano le norme cui il QTRP ha conferito rango di "Prescrizione" ai fini della Tutela e Salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, in attesa di una definizione più compiuta e maggiormente cogente che avverrà a mezzo dei Piani Paesaggistici d'Ambito in corso di elaborazione.

Una prima disposizione prescrittiva che, in un territorio costiero come quello di Scalea, determina significative ricadute sul quadro normativo non conformato, è quella relativa al seguente art. 11 del citato Tomo IV:

art.11 - LA COSTA: RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI COSTIERI E MARINI

.....omissis.....

1. Ambito costiero naturale

Indirizzi.

1. Il QTRP al fine assicurare una gestione strategica della difesa dei litorali ed uno sviluppo sostenibile delle zone costiere mediante un utilizzo dei territori costieri compatibile con il valore del paesaggio ed il mantenimento delle aree ancora libere, promuove la salvaguardia e la tutela attiva dei paesaggi naturali costieri e delle soluzioni di continuità (spazi non antropizzati) tra gli abitati costieri, dispone di contrastare il processo di formazione di un fronte urbano costiero unico, attraverso il ridisegno e la riqualificazione dei paesaggi naturali costieri.

Prescrizioni

1. Limitatamente ai tratti costieri non antropizzati e non urbanizzati, posti fuori dai centri abitati (per “centri abitati” si intende quanto definito dal Nuovo codice della Strada art. 4 del D.Lgs. n. 285 del 30.4.1992), fatte salve le previsioni dell’articolo 146 del D.Lgs. 42/04, il QTRP, nelle more dell’adozione dei Piani Paesaggistici d’Ambito, prescrive il divieto assoluto di edificabilità nella fascia costiera interna ai 300 ml dal confine del demanio marittimo, (linea SID così come definita dalla cartografia catastale), e fino ad un massimo di 500 mt dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare.

Per non antropizzati e non urbanizzati si intendono le aree definite, nei piani urbanistici vigenti alla data di pubblicazione sul BURC dell’atto di adozione del QTR, agricole o classificati E ai sensi del DM 1444/68 nonché le aree con destinazione diversa, per le quali le trasformazioni territoriali siano sottoposte a piano attuativo, non ancora approvato od valutato ai sensi dell’art. 16, comma 3, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 ed autorizzati ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. 42/04 entro il sopracitato termine. Sono comunque fatte salve le opere infrastrutturali pubbliche e di pubblica utilità, le opere connesse alla tutela della salute e della pubblica incolumità, nonché le attività strettamente connesse all’attività agricola che non prevedano edificazioni e che comunque non alterino il contesto paesaggistico ed ambientale dei luoghi.

2. Le aree e i territori costieri per i quali vige il divieto suddetto saranno individuate in dettaglio dai Piani Paesaggistici d’Ambito. I comuni, ai sensi dell’art. 145 del D.Lgs. 42/04, valuteranno la coerenza delle previsioni dei PSC (PRG e/o PdF) vigenti, in quanto ricomprese in strumenti attuativi già approvati e ancora attuali, provvedendo ad adeguare gli strumenti vigenti alle presenti norme con la facoltà di prevedere ulteriori fasce di rispetto in aggiunta alle suddette limitazioni.

3. Nelle zone umide e lungo le coste devono essere preservate le caratteristiche sabbiose dei terreni con la conservazione integrale della fascia predunale e dunale e delle morfologie naturali (dune, falesie, piccole isole, etc.) sia sotto il profilo della trasformazione fisica che delle forme di fruizione;

Per le barriere frangivento, tra cui anche le pinete, sono inibite l’eliminazione delle medesime e le attività antropiche che ne possano far mutare il carattere paesaggistico.

Nelle stesse aree sono inoltre da perseguire:

- il contenimento delle opere per la fruizione del demanio marittimo, da limitarsi a quelle temporanee e facilmente rimovibili;*
- il contenimento delle trasformazioni ad elevato impatto paesaggistico connesse alle attività agricole;*
- la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il paesaggio costiero.*

2. Ambito costiero urbanizzato

Indirizzi

1. Al fine di realizzare fronti mare non particolarmente impattanti nelle aree costiere- marine, i Comuni, nei tratti di costa urbanizzati, nella redazione dei PSC/PSA avranno cura di:

- preservare ove esistenti le testimonianze ed i valori del paesaggio agrario e costiero;*
- mantenere i giardini mediterranei e le aree piantumate;*
- stabilire per gli interventi di nuova edificazione sottoposti a piano attuativo un rapporto tra la distanza dalla linea di confine demaniale marittimo (linea SID) e l’altezza possibile dei nuovi fabbricati mai inferiore a 5/1.*

Direttive

1.1 Comuni attueranno un’azione tendente prima alla individuazione e poi alla eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici e quindi alla demolizione di manufatti deturpanti, realizzati in assenza dei presupposti di legge.

2. I Comuni censiranno e perimetreranno entro dodici mesi dall'approvazione del presente QTRP, altresì, i comparti sorti abusivamente, intendendosi per comparto abusivo, ove ammissibile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistico-edilizia e paesaggistica, un agglomerato di almeno n. 5 fabbricati abusivi, e pianificheranno con gli strumenti previsti dalla L.R 19/02 (piani di recupero) l'eliminazione dei detrattori e del degrado e la rifunzionalizzazione urbanistica.

Prescrizioni

1. All'interno del confine demaniale marittimo, ed in ogni caso al di fuori della fascia dei Nella fascia compresa tra la linea demaniale e la linea dei 300 mt dalla linea di battigia, fatte salve le procedure autorizzative di cui al D.lgs. 42/04, per i vuoti edilizi è ammissibile un'edificazione con altezza non superiore a quella degli edifici vicini, e nel caso di altezze differenti, non superiore all'altezza di quello più basso alla media delle altezze degli edifici adiacenti. Non è comunque ammissibile la previsione di manufatti fuori scala.

2. Inoltre dovranno essere garantiti in numero e dimensioni adeguati corridoi di accesso e coni visuali di permeabilità verso la spiaggia.

La piena attuazione del disposto di cui ai commi precedenti presuppone l'esatta individuazione della Linea SID nelle cartografie allegate al PSC vigente, dove detta linea di demarcazione delle aree demaniali, non è stata effettuata in modalità georeferenziata. Eventuali scostamenti fra le due modalità di rappresentazione, determineranno modifica, per ogni conseguente effetto, anche nei confronti di situazioni di fatto storicizzate, che troveranno soluzione secondo i principi propri del diritto amministrativo. Infatti, ad esempio, all'interno di detta linea, in presenza di tratti "non antropizzati e non urbanizzati" e per i quali non è stato adottato e/o approvato un PAU, vige il divieto assoluto di edificazione, mentre al di fuori dei 300 ml dalla linea di battigia resta ammessa l'edificazione con altezze predeterminate. Pertanto bisognerà individuare con esattezza la citata linea SID e ciò sia sulla scorta dei file forniti dalla Regione, sia in base a quanto reperibile nel Geoportale dell'ISPRA e/o dell'Agenzia del Territorio.

Oltre a ciò dovrà essere definita con precisione la linea di demarcazione del Centro Abitato, elaborata secondo i dettami del Codice della Strada e del suo Regolamento di Attuazione.

Pertanto, al fine di agevolare un'immediata lettura delle implicanze suddette, rispetto alle Tavole del PSC vigente, sarà fornita un'apposita planimetria che riporterà in maniera georeferenziata i confini delle linee che ci interessano. (vedasi tavola allegata QTRP Tav.2 - Rappresentazione grafica delle prescrizioni normative "Intero territorio".)

Il QTRP ha assunto come strategia fondamentale quella di determinare un forte controllo in merito al consumo di suolo, determinando una serie di prescrizioni mirate a disincentivare l'utilizzazione di nuovo territorio agricolo, per trasformarlo in edificatorio. Ciò però non può comprimere indiscriminatamente i diritti eventualmente già acquisiti e consolidati, così come nel nostro caso in cui vige uno strumento urbanistico già da molto tempo. Si è agito, pertanto, scoraggiando detto consumo di suolo sia con la leva fiscale (incremento degli oneri concessori) che con quella normativa. E' il caso dell'obbligo del comparto minimo da sottoporre a PAU di cui alla Lettera A punto 4 del seguente art. 20:

“art.20 - AMBITI URBANIZZABILI, MITIGAZIONE CONSUMO SUOLO

A –

..... omissis

4. Negli ambiti urbanizzabili i Comuni, fino a 5.000 abitanti, opereranno attraverso appositi strumenti attuativi aventi estensione minima di 15.000 mq.; per i Comuni oltre tale soglia demografica l'estensione minima dovrà essere di 30.000 mq. Tale soglia dimensionale minima trova giustificazione al fine di consentire una significativa e razionale crescita del tessuto urbanizzato.

B - Disincentivo economico consumo suolo: Prescrizione

1. Il QTRP prescrive che gli interventi di nuova costruzione, realizzabili negli ambiti urbanizzabili dei PSC e PSA, evidentemente tendenti a ridurre la disponibilità di aree agricole, oltre a dover soddisfare i principi di “Ammagliamento e Omogeneità”, nonché l'utilizzo degli ambiti urbanizzabili dei PSC, in quanto tendenti a ridurre la disponibilità di aree agricole, osservare quanto previsto dal precedente comma A p.to 3, dall' Art. 3 comma 2 lett. f) e dall'art. 6 comma 2 lett c) della Lg. 19/02 e s.m.i., devono essere assoggettati, nel caso di previsione di PAU o altro strumento attuativo, ad un regime oneroso, consistente:

- In una maggiorazione dei termini perequativi, partendo da una cessione minima al demanio comunale del 30% di aree oltre agli standard di legge;*
- Nell'aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi.*

C - omissis

D - Distretti autonomi: Direttive

1. Gli eventuali strumenti attuativi in ambito urbanizzabile dovranno essere dimensionati proporzionalmente alla capacità insediativa prevista dalle urbanizzazioni primarie alle quali collegarsi. In caso contrario per l'ecedenza di tale capacità il proponente lo strumento attuativo dovrà assumere l'onere dell'implementazione dei servizi sino all'adeguamento per il nuovo intervento proposto.

2. I soggetti proponenti strumenti attuativi in ambiti urbanizzabili, in alternativa al pagamento degli oneri per il Titolo abilitativo, in misura pari all'aumento maggiorato per una percentuale pari al 50%, possono optare per la costituzione del regime di “Distretto Autonomo”, ovvero provvedono alla realizzazione e gestione perenne dei servizi occorrenti e alla gestione dell'ambito così come edificato.”

E - omissis

Riteniamo utile soffermarci su queste ultime “Direttive” che, a nostro avviso, dovrebbero essere recepite esplicitamente (e normate dettagliatamente) dal REU Unificato in formazione. Infatti a mezzo di un loro accorto uso, l'Amministrazione Comunale potrebbe sgravarsi dei costosi oneri di gestione, dei consumi e delle manutenzione dei servizi urbanizzativi che svolgono utilità solo e soltanto in funzione degli utenti degli insediamenti ad uso esclusivo turistico. Detti insediamenti sono utilizzati per pochi mesi all'anno nel mentre i loro costi vengono sopportati, dalla collettività, per tutto l'anno. Sarebbe opportuno, invece, formare un “Distretto Autonomo” con oneri realizzativi e gestionali a carico dei fruitori dei servizi ed, in prima istanza, di chi realizza l'insediamento medesimo, che successivamente li attribuisce agli acquirenti e/o fruitori delle opere. Il tutto dovrà essere regolato da appositi contratti (Convenzione) fra i soggetti interessati e la Pubblica Amministrazione con obbligo di trascrizione nei Registri Immobiliari.

G – Quadro Normativo Provinciale

“L’art. 20 del D.Lgs. n. 267/00 (Testo Unico Enti Locali) attribuisce alle Province il compito di predisporre e adottare il Piano Territoriale di Coordinamento che determina gli indirizzi generali di assetto del territorio e, in particolare, indica:

- a) le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti;*
- b) la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione;*
- c) le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque;*
- d) le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali.*

Il P.T.C.P. della Provincia di Cosenza, adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 38 del 27.11.2008 e approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 05/05/2019, entrato definitivamente in vigore con la pubblicazione dell’avviso di approvazione sul BURC n. 21 del 22/05/2019 “¹⁰

Anche in questo caso si è in presenza di un documento programmatico elaborato, predisposto ed approvato in data successiva a quella dell’approvazione del PSC vigente (febbraio 2010), con la particolarità che, non determinando una valenza paesaggistica autonoma, al contrario del QTRP, non impone prescrizioni particolarmente impattanti con i contenuti normativi del PSC. Ciò non dimeno riteniamo utile sviluppare in apposito elaborato, così come fatto per il QTRP, un raffronto critico sia a livello di Quadro Conoscitivo che di Quadro Normativo evidenziando le compatibilità del PSC con le norme e i contenuti della pianificazione sovraordinata. Pertanto si rimanda a detto (vedasi tavola allegata PTCP Tav.1 - Valutazione e Verifica di Coerenza con il PTCP della Provincia di Cosenza - Tavole grafiche).

H – Proposte conclusive

A seguito delle analisi svolte nei precedenti paragrafi, questo Ufficio, considerato che:

- 1 - si rende necessario provvedere, al più presto, a recepire il Regolamento Edilizio Unificato così come approvato dalla Conferenza Stato-Regioni in data 26 ottobre 2016 e secondo la perentoria richiesta da parte della Regione Calabria con DGR 642 in data 21/12/2017;
- 2 - questo Ufficio ha provveduto, a seguito dell’Atto di Indirizzo formato da Codesta Giunta Municipale con il quale si ordinava di provvedere alle incombenze necessarie, a nominare apposito Supporto al RUP, atteso che il medesimo Ufficio è oberato dalle pratiche ordinarie e dalle scadenze ad esse connesse;
- 3 - in applicazione delle vigenti disposizioni di Legge in materia, è stata nominata in detto ruolo la Società SETIN srl di Cosenza, per come risulta dalla Determina n° 46 del 26/09/2023 di questo Ufficio;
- 4 - la medesima Società, in stretta collaborazione con questo Ufficio, ha fornito il servizio di supporto al RUP, ponendo il medesimo nelle condizioni di predisporre la presente nota che si propone come allegato alla Delibera di Giunta con la quale si convocherà il Consiglio Comunale per l’approvazione del Regolamento Edilizio Unificato per come integrato in applicazione delle vigenti disposizioni di legge;
- 5- Si allegano:

¹⁰ Tratto dal Sito Ufficiale della Provincia di Cosenza

A	Relazione metodologica	
QTRP Rel	Valutazione e Verifica di Coerenza con il QTRP della Regione Calabria - Relazione	
QTRP Tav.1	Valutazione e Verifica di Coerenza con il QTRP della Regione Calabria - Tavole grafiche	varie
PTCP Rel	Valutazione e Verifica di Coerenza con il PTCP della Provincia di Cosenza - Relazione	
PTCP Tav.1	Valutazione e Verifica di Coerenza con il PTCP della Provincia di Cosenza - Tavole grafiche	varie
QTRP Tav.2	Rappresentazione grafica delle prescrizioni normative – Intero Territorio	1: 10.000
QTRP Tav.3	Rappresentazione grafica delle prescrizioni normative – Territorio Nord	1: 5.000
QTRP Tav.4	Rappresentazione grafica delle prescrizioni normative – Territorio Centro	1: 5.000
QTRP Tav.5	Rappresentazione grafica delle prescrizioni normative – Territorio Sud	1: 5.000
RET	Norme generali e di indirizzo pianificatorio. Definizioni. Norme gestionali e attuative (<i>predisposto in applicazione dell'intesa Stato-Regioni del 20/10/2016, con la quale è stato approvato lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo, nel rispetto della Delibera di recepimento della Giunta Regionale n. 642 del 21/12/2017 e del comma 2 dell'art. 21 della Legge Urbanistica Regionale Calabria n. 19 del 16/04/2002</i>).	

B	ELABORATO INTEGRATIVO: Procedura di richiesta PDCC, Schema di Delibera di Consiglio per l'approvazione dello Schema di Convenzione e annessa Convenzione per il rilascio del PdCC	
----------	--	--

Il RUP
Arch. Angiolino ARONNE