



COMUNE DI REGGIO CALABRIA
REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINAZIONI
ANNO 2020

ATTO N. DD 1481

DEL 10/06/2020

SETTORE: URBANISTICA

OGGETTO:

Approvazione “Interventi urbanistico-edilizi nel territorio della Città di Reggio Calabria. Linee guida di indirizzo”.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto il T.U. 18 agosto 2000, n. 267

Vista la proposta istruita da **Putortì Giuseppe**

ADOPTA LA SEGUENTE DETERMINAZIONE

IL DIRIGENTE

VISTI

il Piano Nazionale di edilizia abitativa, cd. Piano casa, introdotto dall'art. 11 del decreto-legge 112/2008, avente l'obiettivo di "garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana";

la L.R. Calabria 11/08/2010, n. 21 (*Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*) e ss.mm.ii.;

la Legge 326/2003 art. 32 (c.d. terzo condono) recante ad oggetto "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici"

l'articolo 12, commi 3 e 4, del d.p.r. n. 380/2001, che regola i presupposti per il rilascio del permesso a costruire in uno con le relative misure di salvaguardia in caso di adozione di Piani Strutturali Comunali;

CONSIDERATO

che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11.01.2020 pubblicata sul BURC n. 5 del 21.01.2020, è stata avviata la procedura per l'adozione del nuovo del Piano Strutturale Comunale;

che in ordine alla Normativa del cd. Piano Casa sono emerse nel corso degli anni alcune difficoltà di natura interpretativa;

che anche la regolamentazione del cd. Terzo Condonò ha dato origine in passato a qualche dubbio interpretativo, per quanto concerne quelle opere abusive realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, etc.;

che delle conseguenti difficoltà operative si sono fatti interpreti i funzionari istruttori interni e i professionisti nel corso delle interlocuzioni con l'Ufficio;

che con disposizione dirigenziale del 24 febbraio 2020 prot. n. 40209, è stato appositamente istituito il Comitato Tecnico Consultivo della Macroarea Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, ossia un organismo consultivo e di approfondimento tecnico in grado di affiancare il Settore Urbanistica nello svolgimento delle attività e dell'ottimizzazione dei processi di semplificazione e razionalizzazione in corso ed affiancare la dirigenza del Settore medesimo in caso di criticità e controversie interpretative di norme e regolamenti edilizi;

che dallo svolgimento delle attività quotidiane da parte dell'Ufficio Urbanistica Comunale è emersa la necessità di predisporre linee guida operative finalizzate a fornire, a beneficio del Comune stesso, indicazioni chiare ed uniformi;

che tra le criticità emerse, le principali hanno intanto riguardato i) misure di salvaguardia, ex art 12 D.P.R. n. 380/01; ii) L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii. (c.d Piano Casa); iii) pratiche del c.d. terzo condono, ex L. 326/2003 e che le stesse sono state oggetto di approfondimento e valutazione nel corso delle sedute del Comitato Tecnico Consultivo del 28 febbraio e del 24 e 30 aprile 2020;

VISTI i relativi verbali, acquisiti in atti d'ufficio;

RITENUTO, pertanto, di dover procedere all'approvazione del documento "**Interventi urbanistico-edilizi nel territorio della Città di Reggio Calabria. Linee guida di indirizzo**" al fine di dare univoci indirizzi in materia;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate, riportate ed approvate:

1) di approvare il documento "**Interventi urbanistico-edilizi nel territorio della Città di Reggio Calabria. Linee guida di indirizzo**", allegato alla presente determinazione e di questa costituente parte integrante e sostanziale;

2) di trasmettere la presente determinazione agli Ordini Professionali per opportuna conoscenza e per la massima diffusione;

3) di trasmettere al Servizio Comunale di Rete Civica per analoga massima diffusione in favore dell'utenza

interna ed esterna, dando atto che le precedenti istruzioni incompatibili con le presenti linee guida sono revocate e come tali vanno rimosse dal sito, che va pertanto aggiornato;

4) di trasmettere il presente atto alle PP.OO. del Settore Urbanistica per la puntuale applicazione, i quali provvederanno ad impartire le debite istruzioni ai funzionari tecnici ed amministrativi interessati.

Servizio Finanziario e di Ragioneria dell'Ente

Visto di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153 comma 5 del D.Lgs 267/2000 assunta con gli impegni di seguito elencati registrati sul bilancio, nell'ambito della disponibilità finanziaria sullo stesso accertata:

Cap.	PDC	IMP/ACC	Num.	Anno	VAR	Anno	Num.	Anno
------	-----	---------	------	------	-----	------	------	------

E' copia conforme all'originale.

Reggio Calabria, Li _____

Il Funzionario Responsabile

Interventi urbanistico-edilizi nel territorio della Città di Reggio Calabria. Linee guida di indirizzo

Il presente documento contiene linee di indirizzo in materia urbanistica ed edilizia e si prefigge di dirimere i dubbi interpretativi emersi in fase istruttoria a seguito delle numerose modifiche legislative nazionali e regionali via via intervenute nel settore.

Il documento trae fonte di riferimento dalle valutazioni e dagli approfondimenti sviluppati in sede di Comitato Tecnico, organismo composito, istituito con Decreto dirigenziale n. 40209 del 24.02.2020 al precipuo fine di dirimere emergenti criticità interpretative, e costituisce l'indirizzo operativo univoco cui dovranno attenersi sia i funzionari dell'Ufficio sia i professionisti esterni nell'ambito dell'espletamento delle rispettive autonome attività.

Le tematiche oggetto delle presenti linee guida, poste in discussione al citato tavolo di consultazione su indicazione dei funzionari ed istruttori dell'Ufficio Urbanistica, attengono a:

1. **misure di salvaguardia, ex art 12 D.P.R. n. 380/01;**
2. **L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii. (c.d. Piano Casa);**
3. **Pratiche del c.d. Terzo Condonò, ex L. 326/2003.**

<<<<=>>>>

1. Misure di salvaguardia ex art 12 D.P.R. n. 380/01.

In merito all'applicazione ai procedimenti edilizi in itinere delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, commi 3 e 4, del d.p.r. n. 380/2001, conseguenti all'adozione del Piano Strutturale Comunale, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11.01.2020 pubblicata sul BURC n. 5 del 21.01.2020, dopo un'attenta disamina della questione, il Comitato si è determinato nel senso che la valutazione delle singole istanze, ai fini del non contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato, dovrà riguardare l'assetto urbanistico e non quello edilizio, al fine di non pregiudicare gli obiettivi cui è finalizzata la programmazione urbanistica generale.

Lo spunto è stato offerto dalla recente sentenza del Consiglio di Stato n. 1599 del 08.03.2019.

A titolo esemplificativo:

- se il progetto relativo ad un procedimento edilizio in itinere è in linea con la normativa urbanistica vigente (P.R.G.), ed è conforme dal punto di vista urbanistico con il nuovo piano adottato ed in corso di approvazione, può essere rilasciato l'atto autorizzativo;
- se il progetto relativo ad un procedimento edilizio in itinere è in contrasto con la normativa urbanistica vigente (P.R.G.), anche se eventualmente conforme con il nuovo piano adottato e in corso di approvazione, le misure di salvaguardia non vengono neppure in rilievo e l'istanza va rigettata;
- se il progetto è autorizzabile in base alle previsioni urbanistiche del P.R.G. ma non aderente a quelle del PSC adottato, non può essere denegato, bensì dovrà essere sospesa qualsiasi determinazione, fino alla durata disposta al c. 3 del medesimo art. 12.

Dalle valutazioni tecniche d'ufficio condotte ai sensi di quanto sopra detto, si è rilevato, tuttavia, che gran parte dei progetti edilizi in itinere risultano conformi urbanisticamente con le previsioni del piano strutturale comunale adottato, ad eccezione della modalità di attuazione, che passa dall'intervento abilitativo diretto nel caso del PRG, alla previsione del piano di comparto mediante PAU, PINT etc. nel redigendo PSC.

Partendo dalla motivazione posta alla base di tale previsione di Piano (nella fattispecie, potenziare le dotazioni di aree a servizi ed attrezzature pubbliche risultate carenti nei relativi ambiti territoriali di Piano, per come individuati a seguito delle analisi conoscitive effettuate), visto l'art. 114 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico - che disciplina nello specifico le modalità di attuazione del Piano Strutturale Comunale e che prevede a tal fine, nei casi di nuova edificazione in cui è necessaria l'attuazione del piano di comparto (art. 31 della L.R. 19/02 e ss.mm.ii.), il permesso di costruire convenzionato con atto d'obbligo (ovvero il privato operatore si fa carico di cedere aree o realizzare opere pubbliche), in considerazione che la realizzazione dei progetti di cui trattasi non pregiudica gli obiettivi generali cui è finalizzata la programmazione urbanistica del nuovo Piano,

si è ritenuto stabilire che:

- i progetti edilizi in itinere, ai fini della sussistenza dei presupposti di non contrasto di cui all'art. 12 del D.P.R. 380/01, possano essere definiti a condizione che siano reperite e cedute all'Amministrazione comunale le aree a standard prescritte nell'ATU di riferimento, previa sottoscrizione di apposita convenzione che regolamenti i rapporti pubblico-privato inerenti la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria, parcheggi e verde inclusi, secondo le modalità ed i termini previsti ai sensi di legge.

- Le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 del D.P.R. n. 380/01, non incidono sulle istanze in istruttoria presentate ai sensi della norma straordinaria L.R. 21/2010 e ss.mm.ii. (c.d. Piano Casa), in quanto "lex specialis". Nondimeno tali istanze saranno definite secondo un'attenta e oggettiva valutazione rispettosa delle deroghe consentite dalla normativa nazionale e regionale vigenti, secondo quanto precipuamente riportato al seguente punto 2.

Ai fini della corretta applicazione della materia edilizia nell'ambito dei procedimenti ordinari, giova rammentare che la Giunta Regionale, con deliberazione n. 642 del 21.12.2017, ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, giusta Intesa del 20 Ottobre 2016 tra il Governo, le regioni e i comuni.

Le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate di cui agli Allegati A e B della suddetta intesa, prevalenti sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, che hanno trovato immediata applicazione decorso il termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione della delibera sul BURC (n. 23 del 19.02.2018), sono state recepite e sono parte integrante del REU del P.S.C. adottato.

<<< == >>>

2. L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii. (c.d Piano Casa)

In considerazione delle numerose modifiche intervenute alla Legge Piano Casa di cui in argomento, recante *"Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale"*, che disciplina l'esecuzione di interventi straordinari di "ampliamento", "demolizione e ricostruzione", "sostituzione edilizia", "riqualificazione di aree urbane degradate" di edifici esistenti residenziali e non, alla data del 31.12.2018, per come definiti all'art 6 della medesima legge, si rappresenta, preliminarmente, che le istanze inoltrate al Settore Urbanistica in epoca antecedente al testo di legge attualmente in vigore saranno definite, giusto art. 9 ter della medesima, secondo le disposizioni normative vigenti al momento della loro presentazione, fatti salvi i casi in cui i soggetti titolari dei progetti - anche già approvati, purchè non sia stata inoltrata comunicazione di ultimazione dei lavori - abbiano presentato apposita istanza di variante ai sensi del D.P.R. n. 380/01. In tali casi, pertanto, si procederà ai sensi della legge in vigore.

La legge n. 21/2010 e ss.mm.ii., poiché *“lex specialis”*, trova applicazione secondo i contenuti premiali indicati negli stessi articoli, con la previsione di un incremento volumetrico commisurato alla volumetria esistente così come definita all’art. 3, in deroga alle disposizioni del regolamento comunale vigente e strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali, fatte salve le disposizioni definite dalla normativa nazionale, ivi compreso il DM n. 1444/68, che disciplina i *“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”*.

Tuttavia, la natura derogatoria e temporanea della legge regionale di cui si discorre implica una stretta interpretazione delle sue norme, senza interpretazioni estensive che potrebbero condurre a stravolgere l’ordinata pianificazione del territorio (CdS, Sez IV, sent. n. 1153/2016).

In linea con il predetto orientamento stringente, la Regione ha apportato con L.R. n. 31 del 18.07.2019, di modifica alla legge regionale n. 21/2010, emendamenti normativi chiarificatori, introducendo all’art. 2 della medesima, il principio che gli interventi possono essere realizzati in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, esclusivamente con riferimento ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati.

Considerate le numerose istanze giacenti presso questo settore comunale inerenti soprattutto interventi straordinari di demolizione e ricostruzione, ex art. 5, vista la nota di riscontro della Regione Calabria, Dipartimento Urbanistica, prot. n. 65204 del 14.02.2020, ai quesiti posti in merito, e le approfondite valutazioni del Comitato Tecnico, ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui alla Legge regionale n. 21/2010 e ss.mm.ii., **si riportano di seguito le determinazioni assunte.**

- I benefici derogatori previsti dall’art. 5 della Legge sul Piano Casa si ritiene siano applicabili anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione che non utilizzano l’incremento volumetrico previsto, in quanto interpretazione più restrittiva in ordine al potenziale volume realizzabile.

- Per quanto attiene ai limiti di altezza massima a cui è possibile derogare, occorre fare riferimento, secondo quanto definito alla lett. m) dell'art. 3 della medesima legge regionale, alle altezze previste dagli strumenti urbanistici generali incrementate della premialità prevista agli artt. 4 e 5, e solo in assenza delle stesse, a quelle massime definite dal DM n. 1444/68. In tale ultimo caso, per la definizione di edifici circostanti ex d.m. 1444/68, vedasi la lett. n quinquies).
- La legge regionale nel caso degli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione, non prevede nè vieta espressamente la possibilità di realizzare interventi di demolizione di più edifici esistenti, ubicati nello stesso lotto di proprietà, seppur dello stesso proprietario, con la successiva ricostruzione di un unico edificio derivante dall'accorpamento delle volumetrie preesistenti con inoltre l'incremento volumetrico premiale previsto. Pertanto, si ritiene che tale fattispecie possa trovare attuazione a condizione che l'intervento oggetto di ricostruzione preservi i caratteri tipologici e di zona posti alla base della pianificazione previsionale del territorio, con riguardo soprattutto alle aree con destinazione; che dovranno mantenere le caratteristiche di ruralità, nel rispetto dei criteri di edificazione a scopo residenziale di cui all'art. 52 della L.R. n. 19/02.
- Con riferimento, invece, nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione ex art. 5, alla possibilità del riposizionamento dell'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale dell'unità immobiliare interessata, conformata anche con atti successivi alla realizzazione dell'edificio stesso, si ritiene sia possibile purchè interessi particelle contigue all'area di sedime del fabbricato da demolire (vedasi definizione di pertinenze, art. 3 co.1 let. n L.R. 21/2010), fermo restando la verifica ed il rispetto della destinazione di zona omogenea dello strumento urbanistico comunale, poiché, come anche ribadito da giurisprudenza, si qualificherebbe in caso contrario quale intervento di variante urbanistica, ammessa esplicitamente con le procedure richiamate nell'art. 8 della legge regionale, in riferimento alle aree urbane degradate.
- Nel caso in cui la demolizione e ricostruzione porti alla realizzazione di diversi immobili, nulla osta alla loro realizzazione ove gli stessi ricadono in aree urbanizzate, fatta eccezione per le aree a destinazione agricola. Nelle aree agricole, gli interventi consentiti di demolizione e ricostruzione che portano alla realizzazione di diversi immobili, sono solo per

gli operatori agricoli che desiderano diversificare la loro attività mediante la conversione ad agriturismi o con spazi per la trasformazione e la commercializzazione dei loro prodotti, secondo quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 19/02 e ss.mm.ii.

- In merito alla possibilità di realizzare il fronte di un edificio oggetto di ricostruzione, parzialmente modificativo della sagoma e dell'altezza esistenti, ad una distanza dai confini inferiore a quella prevista dalla vigente pianificazione comunale, nonché inferiore a metri 3 dal confine con altra proprietà, si significa preliminarmente che l'invocata deroga dai confini non rientra tra quelle consentite ex c.3 art. 2 della LR 21/2010. Recenti pronunce della giurisprudenza amministrativa (sentenza del 2018 del Consiglio di Stato, Ordinanza del 12.12.2018, TAR per il Veneto, n. 96 Reg. Ord. 2019), hanno sollevato sul punto una questione di illegittimità costituzionale davanti alla Corte Costituzionale. Si prende atto, altresì, della circolare esplicativa prot. n. 32442 del 23.02.2018, emessa dal dirigente pro tempore del Settore Urbanistica, che a riguardo riporta che *"..l'assentibilità degli incrementi superficiali e volumetrici ammessi dagli art. 4 e 5 del Piano Casa regionale non resta subordinata ai principi ed alle previsioni contenute nell'ordinamento edilizio "a regime" agli specifici principi di carattere speciale, dettati dal Piano Casa statale e dal Decreto sviluppo e non consente, comunque in nessun caso, di derogare alla distanza di 3 metri tra costruzioni, prevista dall'art. 873 del Codice Civile, e alla distanza di 10 metri tra pareti finestrate, prevista dal decreto ministeriale 1444 del 1968"*. In particolare, in merito all'art. 5 "Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione", *"...nella ricostruzione è consentito l'eventuale riposizionamento dell'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale dell'unità immobiliare di proprietà interessata, anche conformata con atti successivi alla realizzazione dell'edificio stesso mediante fusione delle particelle immediatamente limitrofe. Anche in questo caso l'edificio riposizionato, non godendo del rispetto delle preesistenze, dovrà essere rispettoso delle distanze minime di mt. 10 da pareti finestrate in ossequio a quanto previsto dal d.m. 1444/68 e di mt. 3 da eventuali confini di proprietà libere da costruzioni."*

Alla luce di quanto sopra, non è consentita alcuna deroga alle distanze minime dai confini di proprietà previste dalla pianificazione comunale, né tantomeno alla distanza di 3 metri, ex art. 873 del Codice Civile, nel caso di costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti.

- Riguardo alla previsione di aperture (vedute, luci, etc.) sul fronte di un fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione, occorre fare riferimento al dettato normativo del Codice Civile

e all'art. 9 del DM 1444/68, ai fini del rispetto delle distanze fra fabbricati e pareti finestrate, fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 bis del DPR n. 380/01, introdotto con legge n. 55/2019.

- Nel caso di un intervento straordinario di demolizione e ricostruzione di un fabbricato posto in allineamento ad una strada pubblica di dimensione ridotta (inferiore a metri tre), si ritiene non debba essere assentita la costruzione di un balcone in aggetto di m. 1,50, sia ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità che del principio di unità architettonica del medesimo edificio, se precedentemente sprovvisto, riguardo anche agli edifici adiacenti. L'intervento di ricostruzione non può portare in alcun caso alla realizzazione di edifici con incompiutezze strutturali e/o architettoniche e/o stilistiche (art. 5. c.4 lett. g L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii.).
- Un piano aggiunto in sopraelevazione anche se in allineamento verticale al fronte del preesistente fabbricato, poiché si qualifica come nuova costruzione, dovrà essere posto ad una distanza non inferiore a metri 10 dall'edificio finestrato prospiciente, ex art. 9 del DM 1444/68, pur se ricadente su particella della medesima ditta.
- La realizzazione di parcheggi posti al piano terra dell'edificio, ex L. 122/89, non rientra nel computo del volume costruibile complessivo ammesso, sia nei procedimenti edilizi ordinari che nelle istanze di cui alla legge c.d. Piano Casa. Tale applicazione muove dall'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. recante la *“Definizione degli indici edilizi e dei rapporti regolanti l'edificazione”*, che disciplina nello specifico il *“volume costruibile”* comprendente *“a) la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o da realizzare sul lotto, misurata dall'estradosso del pavimento più basso destinata a residenza, ufficio, attività produttive..omissis..”*.

Nella legge speciale del c.d. Piano Casa, la legge Tognoli non viene esplicitamente menzionata bensì, ex art. 6 c.6 lett. d), per come sostituito con L.R. n. 50 del 28.12.2018, è fatto salvo il rispetto delle dotazioni minime degli spazi da destinare a parcheggi, in conformità alle prescrizioni della L. n. 1150/42 ed in conformità alla L.R. n. 19/02 e ss.mm.ii.

Il c. 1 dell'art. 9 della L. n. 122/89 consente ai proprietari di immobili la realizzazione nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Inoltre, ai sensi del c.1 dell'art. 11 della

medesima legge, i parcheggi costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, c.1, lett. f) della L. n. 10/77, non incidendo, pertanto, sul computo del volume costruibile complessivo ammesso.

Si rammenta che con D.C.C. n. 42 del 30.09.2019, ai sensi di quanto disposto ai sensi dell'art. 6 comma 8 della legge regionale n. 21/2010 e s.m.i. è stata approvata la delimitazione degli immobili e degli ambiti nei quali è esclusa o soggetta a limitazioni l'applicazione degli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della L.R. 21/2010 e ss.mm.ii., che, pertanto, dovrà essere tenuta in debita considerazione.

<<< == >>>

3. Definizione pratiche del c.d. terzo condono, ex L. 326/2003, art.32, commi 26 e 27, lettera d), già dotate dei pareri paesaggistici previsti dalla legge o da acquisire.

Con riferimento alle numerose pratiche giacenti in ufficio ex L. 326/2003, di conversione del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, inerenti opere abusive realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici ecc, dopo un'accurata valutazione della norma e sulla scorta della sentenza del Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 788 del 21.2.2017 - che enuncia il seguente principio *"...la previsione della non sanabilità delle opere realizzate su immobili soggetti a vincolo, di cui all'art.32, comma 27, lett. d) d.l. n.269 del 2003, non può che essere intesa come riferita alle sole ipotesi in cui il regime di protezione implichi l'inedificabilità assoluta dell'area, e non anche ai casi di inedificabilità relativa, in cui, quindi, la indefettibile valutazione della compatibilità dell'intervento edilizio con la disciplina di tutela resta rimessa all'apprezzamento dell'Autorità preposta all'amministrazione del vincolo."* - si ritiene, nel rispetto della legge e del principio di imparzialità, **si possa procedere a titolo esemplificativo secondo le seguenti modalità:**

- per le pratiche complete di tutta la documentazione prevista dalla legge, ivi compresi i pareri, nulla osta, visti ed autorizzazioni acquisiti dagli Enti preposti e deputati al rilascio (Regione Dip. Ambiente Sett. Accert. Danno Amb.; Città Metropolitana Settore BB.AA, Soprintendenza, etc), può essere rilasciato senza alcun indugio il Permesso di Costruire in

Sanatoria, fatte salve le verifiche relative al pagamento degli oneri concessori, dell'oblazione, del danno ambientale, etc;

- per le istanze giacenti agli atti d'ufficio, presentate entro i termini previsti dalla legge ma non inviate agli Enti ed uffici competenti per l'acquisizione dei dovuti pareri, nulla osta, visti ed autorizzazioni (Regione Dip. Ambiente Sett. Accert. Danno Amb.; Città Metropolitana Settore BB.AA, Soprintendenza, etc), l'ufficio dovrà effettuare una puntuale ricognizione delle stesse che consenta di definire le diverse tipologie e casistiche, al fine di poter avanzare agli Enti interessati apposita richiesta di procedibilità ed acquisizione pareri, propedeutica all'invio delle medesime pratiche;
- per le pratiche che necessitano di integrazioni documentali, soltanto dopo aver avuto un riscontro favorevole da parte degli Enti competenti al rilascio dei pareri vincolanti di cui al punto precedente, si procederà con apposita richiesta alla Ditta di sollecito invio della documentazione mancante, entro un termine essenziale, pena la conclusione sfavorevole del procedimento e la successiva applicazione della disciplina sulla vigilanza edilizia.

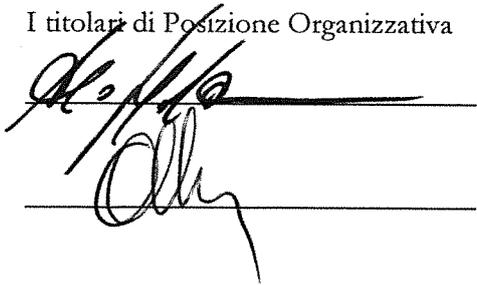
<<< == >>>

Alla luce di quanto sopra, vorranno i destinatari della presente circolare e nella fattispecie gli istruttori dell'Ufficio Urbanistica-attività Edilizia Privati attenersi rigorosamente alle presenti linee guida, che sostituiscono in quanto incompatibili tutte le precedenti determinazioni rese dal Settore in merito, ed applicare le disposizioni ivi contenute elaborate in ossequio alla normativa in materia urbanistico-edilizia nazionale, regionale e comunale vigente, con riguardo alle misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del P.S.C., alla L.R. n. 19/02 e ss.mm.ii., alle disposizioni prescrittive del PTCP approvato con D.C.P. n. 39 del 26.05.2016, nonché del QTRP approvato con D.C.C. n. 134 del 01.08.2016.

In relazione alle tematiche che saranno successivamente trattate nel Comitato Tecnico Consultivo, al fine di imprimere un maggiore impulso alla velocizzazione e ottimizzazione delle procedure amministrative in tema di rilascio dei titoli abilitativi, potranno essere coinvolti e chiamati a partecipare i rappresentanti degli altri Enti-Istituzioni interessati quali la Soprintendenza BAP, la

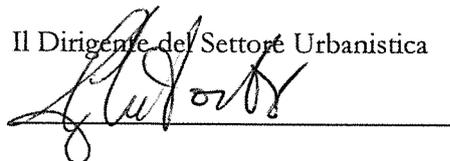
Città Metropolitana di Reggio Calabria Settore 10 ed il Settore Regionale Vigilanza Tecnica (ex Genio Civile), nonché altri organismi quale l'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali e quello degli Avvocati. Si fa riserva di ulteriori integrazioni e atti di indirizzo.

I titolari di Posizione Organizzativa



Two handwritten signatures are present on two horizontal lines. The first signature is written above the line, and the second signature is written below the line.

Il Dirigente del Settore Urbanistica



A handwritten signature is written above a horizontal line. The signature appears to be 'Giuseppe Putorti'.