



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio
Ufficio Affari giuridici e amministrativi
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
Via Mantova, 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497055
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it/

Spett.li

COMUNI

COMUNITA' di VALLE

ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI

**p.c. CONSORZIO DEI COMUNI
TRENTINI**

LORO SEDI

Trento, **29 giugno 2023**

Prot. n. S013 / 2023 / **504720** / FG-MaF

Oggetto: **sanatoria degli abusi edilizi realizzati in aree di cui al Capo IV delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale. Indicazioni operative**

Con la presente si forniscono le indicazioni operative di massima in ordine allo svolgimento della procedura sanzionatoria nel caso di interventi abusivi realizzati nelle aree di cui al Capo IV delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale (PUP).

Come è noto per gli interventi abusivi è doverosa l'attivazione della procedura sanzionatoria ai sensi degli articoli 123 e seguenti della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio". Tale procedura, in presenza della conformità urbanistica alle norme di attuazione del Piano regolatore generale (PRG) e di tutti i presupposti richiesti, potrà concludersi con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, disciplinato dall'articolo 135 "Permesso di costruire in sanatoria" della legge provinciale n. 1 del 2008 o del provvedimento di sanatoria di cui all'articolo 134 "Sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità dalla Segnalazione certificata di inizio attività", comma 5 della citata legge.

L'articolo 135 al comma 1, dispone che il responsabile dell'abuso o altro soggetto avente titolo possa chiedere il permesso di costruire in sanatoria se l'intervento è conforme agli strumenti urbanistici in vigore e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza.

L'articolo 134, al comma 5, dispone che il responsabile dell'abuso o altro soggetto avente titolo, fermo restando l'obbligo di munirsi preventivamente dei provvedimenti permissivi previsti dall'articolo 86 della legge provinciale n. 15 del 2015, in quanto richiesti, possa inoltrare al comune istanza di rilascio del provvedimento di sanatoria, rinviando per gli interventi di cui al comma 2 lettera a) del medesimo articolo alle condizioni previste dall'articolo 135, mentre per tutti gli altri interventi (comma 5, lettera b) è richiesta la conformità agli strumenti urbanistici in vigore e il non contrasto con quelli adottati e la conformità al regolamento edilizio vigente.

Preme precisare in questa sede che a determinare la conformità urbanistica non concorrono soltanto le norme di attuazione del PRG ma tutte le norme coinvolte nell'edificazione e, conseguentemente, anche le disposizioni di cui al Capo IV "Carta di sintesi della pericolosità" (CSP) delle norme di attuazione del PUP.

Il Capo IV del PUP recante "*Carta di Sintesi della pericolosità*" infatti, "*disciplina le aree caratterizzate da diversi gradi di penalità ai fini dell'uso del suolo, in ragione della compresenza di fattori relativi ai pericoli idrogeologici, valanghivi, sismici e d'incendio boschivo*", così come previsto dall'articolo 21, comma 4, lettera d) della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "*Legge provinciale per il governo del territorio*". Inoltre l'articolo 22 della L.P. n. 15 del 2015 testualmente riporta: "*1. Il PUP prevede l'approvazione da parte della Giunta provinciale della carta di sintesi della pericolosità, per le finalità dell'articolo 21, comma 4, lettera d). La carta di sintesi della pericolosità:*

- a) individua le aree caratterizzate da diversi gradi di penalità ai fini dell'uso del suolo;*
 - b) specifica la disciplina di queste aree contenuta nel PUP;*
 - c) indica i contenuti e le modalità di redazione e di presentazione delle relazioni tecniche, comunque denominate, necessarie, secondo quanto previsto dal PUP, per la realizzazione di interventi in aree con penalità;*
 - d) disciplina il registro delle relazioni tecniche previste dalla lettera c) e delle relative valutazioni, e individua il soggetto competente alla tenuta del registro;*
 - e) indica gli eventuali ulteriori contenuti di dettaglio che le sono demandati dal PUP.*
- 1 bis. La carta di sintesi della pericolosità identifica e valuta i fattori relativi ai pericoli idrogeologico, sismico, valanghivo e d'incendio boschivo, anche in modo combinato tra loro, con riguardo all'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, tenendo conto dei livelli d'intensità e di probabilità degli eventi attesi e del fatto che il territorio provinciale, per le sue caratteristiche naturali, presenta un fondo naturale di pericoli tipici dell'ambiente alpino con i quali è necessario convivere nello svolgimento delle attività, diverse da quelle di trasformazione urbanistica ed edilizia, che sul territorio vengono svolte.*
- 2. La carta di sintesi della pericolosità soddisfa i requisiti e i principi stabiliti, sotto il profilo urbanistico, dal capo IV dell'allegato del decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 2006 (Norme di attuazione del piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche). Le disposizioni del piano in materia di uso del suolo cessano di applicarsi a decorrere dalla data di approvazione della carta di sintesi della pericolosità.*
- 3. Le disposizioni contenute nella carta di sintesi della pericolosità e nei suoi aggiornamenti prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e adottati. I contenuti di tali strumenti in contrasto con la carta di sintesi e con i suoi aggiornamenti sono disapplicati. Il grado di penalità evidenziato dalla carta di sintesi della pericolosità è riportato nei certificati di destinazione urbanistica."*

Le disposizioni illustrate trovano attuazione nella deliberazione della Giunta provinciale n. 379 del 18 marzo 2022, recante "*Modifica della deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 avente a oggetto "l.p. 27 maggio 2008, n. 5, articoli 14 e 18 - l.p. 4 agosto 2015, n. 15, articoli 22 e 31: Approvazione della Carta di sintesi della pericolosità, comprensiva del primo*

aggiornamento dello stralcio relativo al territorio del Comune di Trento, del Comune di Caldonazzo e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme nonché al territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg, e approvazione delle modifiche apportate al documento di "Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate medie o basse e le aree con altri tipi di penalità (Allegato C)".

Con riferimento alla CSP, il Capo IV del PUP e il suddetto documento (Allegato C) indicano i criteri di ammissibilità delle opere e le modalità alternative di accertamento di compatibilità delle stesse che sono:

- la procedura di autorizzazione da parte della Provincia ai fini del Capo IV delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, quando dovuta ai sensi di legge, nelle modalità e forme descritte al punto 8.1 dell'Allegato C che prevedono la valutazione del progetto definitivo e dello studio di compatibilità da parte dei Servizi provinciali; questa procedura si applica altresì per il rilascio del parere previsto dall'articolo 18 delle norme di attuazione del PUP, nel caso in cui l'immobile interessi anche "Aree da approfondire";
- la verifica e attestazione della compatibilità delle opere riportata nelle relazioni o studi di compatibilità asseverati dal tecnico e allegati al progetto, richiamati al punto 8.2 dell'Allegato C.

Il medesimo documento (Allegato C) precisa infatti, dettagliando quanto già disposto nelle norme di attuazione del PUP, per ognuno dei tipi di interventi ammissibili, se necessari di autorizzazione provinciale ai fini del Capo IV delle norme di attuazione del PUP o, in alternativa, di relazione o studio di compatibilità asseverato.

Si precisa che, nell'ambito della procedura sanzionatoria, l'autorizzazione di cui sopra va intesa quale "autorizzazione al mantenimento in essere" dell'opera da sanare.

Alla luce di quanto sopra, ne consegue che nell'ambito della verifica comunale della sussistenza della conformità urbanistica dell'intervento già eseguito e oggetto di istanza di sanatoria, dovranno essere considerate anche le disposizioni citate di cui alla CSP. Sarà cura del comune, qualora le opere da sanare necessitino dell'autorizzazione/parere provinciale ai sensi del Capo IV delle norme di attuazione del PUP, trasmettere alla Provincia la domanda di autorizzazione/parere utilizzando il modulo disponibile alla pagina <https://www.provincia.tn.it/Documenti-e-dati/Modulistica> per l'intervento dichiarato ammissibile nonché tutta la documentazione prevista dal punto 6 "Contenuti dello studio di compatibilità e della relazione tecnica di compatibilità" dell'Allegato C.

Si precisa inoltre che l'eventuale autorizzazione o parere della provincia a mantenere in essere il manufatto esistente e oggetto della procedura sanzionatoria saranno rilasciati unicamente ai sensi delle disposizioni di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, più volte richiamate, demandando a successivo e separato provvedimento del soggetto competente (comune) il rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Qualora lo studio di compatibilità (per la valutazione ai sensi dell'articolo 18 delle norme di attuazione del PUP) o l'autorizzazione al mantenimento in essere dell'opera resa in sede di conferenza di Servizi, preveda la realizzazione di misure di mitigazione finalizzate a rendere compatibile l'intervento già esistente, spetterà al comune valutare se tali misure comportino interventi direttamente sul manufatto in essere. In tale circostanza verranno meno i presupposti per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Diversamente, qualora le misure di mitigazione non interessino direttamente il manufatto da sanare, la procedura sanzionatoria potrà concludersi solo all'avvenuta esecuzione delle stesse. La realizzazione delle opere di mitigazione finalizzate a rendere compatibile l'intervento già esistente è subordinata all'acquisizione di idoneo titolo edilizio di cui al Titolo IV, Capo III della L.P. 15/2015 recante "Edilizia - Disposizioni in materia di titoli abilitativi". Il comune provvederà pertanto, fino alla conclusione dei lavori inerenti alla realizzazione delle opere di mitigazione, a sospendere il procedimento sanzionatorio.

Peraltro, si osserva che le opere abusive non conformi, in presenza di determinati presupposti,

potrebbero essere suscettibili di legittimazione ai sensi degli articoli 128 e 129 della legge provinciale n. 1 del 2008 più volte richiamata. In tali ipotesi è richiesta dalle disposizioni citate la valutazione del non contrasto con rilevanti interessi urbanistici dell'opera abusiva, valutazione da compiersi da parte dell'Amministrazione comunale.

Come più volte evidenziato dallo Scrivente nell'ambito della sua attività consultiva, sussiste un'ampia discrezionalità dell'Amministrazione comunale nell'effettuare tale valutazione, in quanto la legge non codifica "i criteri generali" da seguire, così come non individua un termine di paragone necessario per stabilire se il contrasto dell'opera con lo strumento di pianificazione sia tale da far optare per l'una o l'altra alternativa. La valutazione dei rilevanti interessi urbanistici non riguarda, infatti, una semplice verifica di conformità urbanistica priva di contenuto discrezionale, ma attiene ai principi generali contenuti nel piano regolatore, alle finalità perseguite attraverso le diverse destinazioni di zona, ai criteri di tutela del paesaggio, implicitamente od espressamente presenti nel PRG, nonché ai principi e criteri enunciati dal Piano urbanistico provinciale. In altre parole, si ritiene che non ci si possa esimere dal considerare, anche nell'ambito di tale valutazione, il dettato normativo di cui al Capo IV delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale (CSP).

In sintesi, alla luce di quanto esposto, le disposizioni di cui al Capo IV delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale (CSP) dovranno essere considerate dall'Amministrazione comunale sia nella valutazione della sussistenza della conformità urbanistica degli interventi abusivi da sanare, sia nell'accertamento del contrasto o meno con rilevanti interessi urbanistici per le opere abusive da legittimare.

Con la presente si porgono distinti saluti.

VISTO: IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
- dott.ssa Lucia Frenguelli -

VISTO: IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE

- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).