

Pubblicato il 01/09/2023

N. 08141/2023REG.PROV.COLL.

N. 05202/2020 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**Il Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 5202 del 2020, proposto da Luigi Stefano, Giuliana Bombara, rappresentati e difesi dall'avvocato Riccardo Errigo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Siderno, non costituito in giudizio;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria sezione staccata di Reggio Calabria n. 00662/2019, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 luglio 2023 il Cons. Roberta Ravasio:

Dato atto che nessuno è comparso per le parti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

1. I signori Luigi Stefano e Giuliana Bombara sono proprietari di un fabbricato, censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 37, particelle 804 e 805, del Comune di Siderno.
2. Il suolo su cui sorge il fabbricato, realizzato in assenza di titolo abilitativo, ricade in zona AR1 (Comparti di recupero urbanistico) come indicato dall'attuale Piano Regolatore del Comune di Siderno.
3. In data 7 giugno 2012, gli appellanti inoltravano al Comune di Siderno, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, una richiesta di permesso di costruire in sanatoria relativa a un fabbricato ad un piano fuori terra con parziale scantinato e annesse pertinenze, realizzato sul fondo sopra indicato.
4. Con provvedimento prot. n. 0019058 del 18 luglio 2012, il Comune rigettava l'istanza motivando che *“trattasi di edificio con destinazione d'uso residenziale e relative pertinenze (realizzato post 31.10.2005, anno d'acquisto del terreno da parte dei richiedenti) ricadente in zona Z.T.O. AR1 - Comparti di Recupero Urbanistico, la cui edificazione è subordinata alla redazione dei Piani di Recupero ex l. n. 47/85”*. Pertanto l'Amministrazione concludeva che, in assenza di detti piani, il PRG vigente consentiva solo: *“interventi di recupero sull'esistente e divieto assoluto di edificazione sulle rimanenti aree esistenti”*.
5. I signori Stefano e Bombara impugnavano tale provvedimento innanzi al Tar Calabria, che con sentenza n. 662/2019 respingeva il ricorso.
6. I signori Stefano e Bombara hanno proposto appello.
7. Il Comune non si è costituito nel giudizio di appello.
8. La causa è stata chiamata per la discussione in occasione dell'udienza pubblica del 20.07.2023, a seguito della quale è stata trattenuta per la decisione.

## DIRITTO

9. Con un unico motivo di appello gli appellanti lamentano che, diversamente da quanto ritenuto dal TAR, non potrebbe ritenersi rispondente al criterio di corretto uso del territorio l'aver negato il permesso di costruire in sanatoria sul presupposto della mancata predisposizione del piano di recupero, stante la completa urbanizzazione dell'area.

9.1. Sul punto il Tar ha ritenuto che quando lo strumento urbanistico generale prevede che la sua attuazione debba aver luogo mediante un piano attuativo, il rilascio del titolo edilizio può essere legittimamente disposto solo dopo che lo strumento esecutivo sia divenuto perfetto ed efficace, ovvero quando è concluso il relativo procedimento, e ciò anche quando la zona interessata dall'intervento edilizio sia completamente urbanizzata.

9.2. A detta dell'appellante, la significativa urbanizzazione dell'area interessata dall'intervento può, invece, ritenersi equivalente all'operatività di un piano attuativo, quindi renderebbe superflua la pianificazione di dettaglio; il primo giudice, del resto, non avrebbe spiegato le ragioni della mancata assimilabilità dell'intervento edilizio in oggetto, avvenuto in zona di recupero urbanistico, agli interventi avvenuti in zona d'espansione, limitandosi al mero richiamo della normativa urbanistica applicabile e all'ovvia constatazione che la redazione del piano di recupero non costituisce un obbligo giuridico coercibile a carico dell'Amministrazione

9.3. Il motivo è infondato.

9.3.1. Giova premettere che i piani di recupero urbanistico sono strumenti pianificatori attuativi che assolvono ad una funzione "riparatoria" del tessuto urbano, fronteggiando una situazione creatasi in via di fatto e tenendo conto, oltre alla esigenza di recupero dei nuclei abusivi, anche delle generali esigenze di pianificazione del territorio comunale (Cons. St., sez. II, sent. n. 6762/ 2020). In particolare, i piani di recupero costituiscono "*lo strumento individuato dal legislatore per attuare il riequilibrio urbanistico di aree degradate o colpite da più o meno estesi fenomeni di edilizia*

*"spontanea" e incontrollata, legittimati, appunto, ex post. Essi, cioè, hanno sì l'obiettivo di "recupero fisico" degli edifici, ma collocandolo in operazioni di più ampio respiro su scala urbanistica, in quanto mirate alla rivitalizzazione di un particolare comprensorio urbano" (cfr. Cons. Stato, sez. II, 17.05.2021, n. 3836).*

9.3.2. L'esistenza di una "edificazione disomogenea" non solo giustifica la previsione urbanistica che subordina la modifica dei luoghi alla emanazione del piano di recupero, ma impone che questo piano vi sia e sia concretamente attuato, per restituire ordine all'abitato e riorganizzare il disegno urbanistico di completamento della zona (cfr., Consiglio di Stato sez. V, n. 5078/2014; Consiglio di Stato, sez. IV, n. 2470/2012).

9.3.3. Per tutto quanto esposto, non è possibile ipotizzare una deroga all'obbligo dello strumento attuativo anche nelle zone significativamente urbanizzate. In giurisprudenza, infatti, si è condivisibilmente affermato che il piano di recupero configura *"lo strumento per attuare il riequilibrio nelle aree degradate e non è ipotizzabile che in tali aree, pur compromesse da fenomeni di urbanizzazione spontanea e incontrollata, il piano attuativo possa essere eluso con titoli edilizi singoli per costruire, pur attenendo questi ultimi a lotti prospicienti su aree urbanizzate e interclusi"*, in quanto lo stesso *"attiene non soltanto al recupero fisico degli edifici, ma anche e soprattutto rappresenta un'operazione complessa a scala urbanistica, che deve puntare alla rivitalizzazione di un comprensorio urbano"*, con la conseguenza che *"il piano attuativo è necessario non solo per i lotti interclusi insistenti in zone urbanizzate, ma anche per le aree (...) già compromesse da fenomeni di urbanizzazione spontanea e incontrollata"*, e l'imposizione di una previa scelta di pianificazione urbanistica che condiziona e a cui sono subordinati gli interventi edificatori singoli trae la propria giustificazione (meglio sarebbe a dire la propria necessità) *"proprio in considerazione del fatto che la zona in questione, in quanto già compromessa sotto l'aspetto urbanistico, ambientale e paesistico, abbia bisogno di necessari interventi di riqualificazione ambientale e paesistica"* (cfr. Cons. St., Sez. V., 14.10.2014, n. 5078).

9.3.4. In particolare, *"Il Piano di recupero può essere effettuato anche in zone di completa edificazione (...)"*, posto che *"la previsione della necessità di un piano di recupero mira proprio a far sì che tutte le modifiche della zona individuata si ispirino a criteri omogenei e a una ordinata modifica ed equilibrato sviluppo e assetto del territorio, per migliorare la vivibilità degli abitanti e per evitare uno sviluppo incontrollato senza attenersi alle regole volte al miglioramento dell'area. Come ha già rilevato questo Consiglio, l'esistenza di una 'edificazione disomogenea' non solo giustifica la previsione urbanistica che subordina la modifica dei luoghi alla emanazione del piano di recupero, ma impone che questo piano vi sia e sia concretamente attuato, per restituire ordine all'abitato e riorganizzare il disegno urbanistico di completamento della zona"* (cfr., Cons. St., n. 5078/2014).

7. L'appello va conclusivamente respinto, essendo infondato l'unico motivo sul quale si fonda l'impugnazione.

8. Non v'è luogo a provvede sulle spese in mancanza di costituzione del Comune di Siderno.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Nulla per le spese.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 luglio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Giordano Lamberti, Consigliere

Roberto Caponigro, Consigliere

Lorenzo Cordi', Consigliere

Roberta Ravasio, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Roberta Ravasio**

**IL PRESIDENTE**  
**Giancarlo Montedoro**

**IL SEGRETARIO**