

**CONSUMO DI SUOLO – IL SUOLO “CONSUMATO” DALLE VARIANTI AI P.I. RICADENTI NELLA DISCIPLINA TRANSITORIA DI CUI ALL’ART. 13, CO. 3 L.R. VENETO 14/2017 DEVE ESSERE O NO SOTTRATTO DALLA QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSA DALLA D.G.R.V. N. 668 DEL 15.05.2018?**

L’art. 13, co. 3 l.r. Veneto 14/2017 prevede: “3. I Piani degli interventi (PI) che hanno formalmente avviato la procedura di formazione ai sensi dell’articolo 18, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, alla data di entrata in vigore della presente legge, possono concludere il procedimento di formazione del piano in deroga alla limitazione di cui al comma 1, lettera b)”.

A seguito dell’approvazione del P.A.T., un’Amministrazione comunale ha approvato il Documento Programmatico Preliminare, detto anche Documento del Sindaco, ai sensi degli artt. 17 e 18 l.r. Veneto 11/2004, adottandolo con la delibera del Consiglio comunale n. 25 del 22.03.2017, successivamente integrata con d.C.C. n. 50 del 27.09.2017, avviando così la predisposizione del Primo Piano degli Interventi riguardante “l’allineamento P.A.T./P.R.G. per evidenziare le parti del P.R.G. compatibili con il P.A.T. approvato” nonché le “previsioni di trasformazioni urbanistiche conseguenti ad accordi pubblico/privato (art. 6 L.R. 11/2004) secondo apposite “Linee Guida” approvate con Delibera di Giunta Comunale n.189 del 07/10/2016 e D.C.C. n. 74 del 26/10/2016”.

La l.r. Veneto 6 giugno 2017, n. 14, pubblicata sul B.U.R. del 09.06.2017, è entrata in vigore il 24 giugno 2017 e quindi, quantomeno il primo documento del Sindaco approvato il 22.03.2017 ha legittimato l’applicazione della deroga del sopra citato art. 13, co. 3.

Sulla deroga prevista sempre dall’art. 13 cit. per i P.U.A., il TAR Veneto (con le sentt. Sez. II, 20.07.2022, nn. 1191 e 1192) ha espresso il seguente orientamento: “9. L’articolo 13 della legge regionale n. 14/2017 sul consumo di suolo introduce una complessa disciplina transitoria, diretta a tenere in adeguata considerazione la sussistenza, al momento dell’entrata in vigore della nuova legge, di situazioni giuridiche qualificate all’attuazione degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica in vigore.

10. Il comma 1 dispone, in via generale, che fino all’emanazione della delibera della giunta regionale che stabilisce la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, non sono consentiti né il consumo di suolo, né l’introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo.

11. In deroga a tale principio generale, i successivi commi 4, 5 e 6 prevedono però che:

“4. Sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge relativi:

(...) b) ai piani urbanistici attuativi, comunque denominati, la cui realizzazione comporta consumo di suolo.

5. Per i procedimenti in corso di cui al comma 4 si intendono:

(...) b) nel caso dei piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell’articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Sono comunque fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento.

6. Sono, altresì, fatti salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all’articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all’articolo 7 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell’accordo.”.

12. Il successivo comma 12 dispone:

“12. Fino a quando i comuni o la Regione non provvedono rispettivamente ai sensi dei commi 10 e 11, continuano ad applicarsi i commi 1, 2, 4, 5, 6 e 8, fermi restando, qualora più restrittivi, i limiti definiti dal provvedimento di cui all’articolo 4, comma 2, lettera a).”.

13. Quest’ultima previsione, come recentemente precisato dalla Sezione con sentenza 21 dicembre 2021, n. 1550, dispone che dopo l’approvazione della delibera della Giunta regionale di definizione del suolo consumabile, i PUA già presentati possono ancora essere attuati, comportando però una sottrazione netta di suolo trasformabile rispetto al contingente assegnato al comune.

14. Ciò significa che gli accordi pubblico – privati ex art. 6 della l.r. 11/04 e i P.U.A. rientranti nelle disposizioni transitorie di cui ai predetti commi potranno essere portati a conclusione anche successivamente all’approvazione degli atti regionali e comunali di adeguamento alle norme sul consumo di suolo, ma il suolo così trasformato dovrà essere considerato a scomputo dal contingente complessivo comunale.

15. Tanto premesso in termini generali, va in concreto verificato se per i P.U.A. di cui è qui questione, il cui lungo e articolato iter è ampiamente descritto nel ricorso introduttivo, rientra nelle disposizioni derogatorie.

16. Il citato articolo 13, comma 4, della l.r. 14/2017 prevede che sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della legge relativi ai piani urbanistici attuativi la cui realizzazione comporta consumo di suolo i cui procedimenti siano “già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell’articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Sono comunque fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento”....”.

Tornando al Comune sopra detto, il Consiglio comunale con deliberazione n. 42 del 02.07.2019 ha proceduto all’approvazione del primo P.I. “Allineamento cartografico normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico privato art.6 L.R.11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale”.

Dalla lettura della relazione tecnica, approvata dal Consiglio Comunale, si evince come sia stata effettuata la sola verifica del rispetto della SAU massima consumabile, e non del consumo di suolo, come da prospetto che segue.

SAU comunale definita dal PAT (mq)	3'137'387
Limite alla SAU trasformabile definito dal PAT (mq)	408'521
Consumo di SAU determinato dal PI n.1 (mq)	99'156
SAU trasformabile residua a seguito del PI n.1 (mq)	309'365
SAU ricollocabile* a seguito del PI n.1 (mq)	0

\*ultimo punto, art.2, DGR 3650/2008

Come si vede il primo P.I., secondo la tabella approvata (ma con successivi provvedimenti sono stati approvati aggiustamenti) ha consumato ben 99.156 mq di SAU.

La successiva Variante n. 1 al P.A.T. “ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018”, approvata con delibera di Consiglio comunale n. 58 del 10.11.2020 avente per oggetto: “APPROVAZIONE VARIANTE N. 1 AL P.A.T. IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017 E D.G.R. N. 668/2018”, riporta nella relazione tecnica la seguente affermazione: “Pertanto, rilevando che la quantità massima di consumo di suolo ammesso con D.G.R. 668/2018 per il Comune di ..... è pari a ha 13,14 (mq 131.400), quantità inferiore alla SAU residua trasformabile a seguito approvazione del Primo P.I. (mq 333.115), la quantità massima di consumo di suolo stabilito con la D.G.R. 668/2018 (mq 131.400) viene assunta come quantità massima di suolo consumabile. Sono, comunque, sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall’art. 12 comma 1, LR 14/2017. I Piani degli Interventi che saranno adottati successivamente alla presente Variante al P.A.T. dovranno effettuare attività di ricognizione e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento alla quantità massima di consumo di suolo ammesso (mq 131.400), predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione Edilizia Volumetrica del Consumo di Suolo, con specificata la superficie

utilizzata e sottratta al quantitativo di suolo trasformabile assegnato con D.G.R. 668/2018 del nuovo volume assentito e realizzato”.

Nella Normativa di adeguamento alla l.r. Veneto 14/2017 – parte integrante della variante n. 1 al P.A.T. – si legge: “4.6 DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO – Il PAT con variante n. 1 “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018” recepisce le disposizioni normative relative al contenimento del consumo di suolo e della quantità massima di consumo di suolo assegnato dalla D.G.R. 668/2018:

a) individuando attraverso apposito elaborato grafico “ambiti di urbanizzazione consolidata – AUC”, secondo l’Allegato B alla D.G.R. 668/2018, gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” esistenti alla data di recepimento delle disposizioni normative in oggetto;

b) stabilendo in ha 13,14 il quantitativo massimo di consumo di suolo disponibile per interventi di trasformazione che ricadono in aree esterne agli “ambiti di urbanizzazione consolidata”.

Sempre nelle norme tecniche della variante n. 1 al PAT si legge: “PRESCRIZIONI E VINCOLI

*La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a ha 13,14 e riguarda ogni previsione conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all’esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata come individuati in adeguamento alla LR 14/2017 di cui all’elab. 1, della Variante n. 1 al PAT, denominato “Tav. 5. – Carta degli Ambiti di Urbanizzazione consolidata – AUC – art. 2 c.1 lett. e) e art. 13 co. 9 L.R. 14/2017”, in scala 1: 10.000.*

*Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall’art. 12 c. 1, L.R. 14/2017.*

*Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della Var. n. 1 al PAT e ad ogni modifica del PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato”.*

La predetta relazione non appare esplicita nel chiarire in modo inequivocabile se nel prossimo P.I. si dovrà o no dedurre dal suolo consumabile quello “consumato” con la variante n. 1 al P.I. (periodo transitorio).

Peraltro nei documenti approvati con la variante n. 1 al P.A.T. non si rileva alcun richiamo alle disposizioni della l.r. Veneto 14/2017, trasfuse nei commi 4 e 4-bis dell’art. 17 l.r. Veneto 11/2004, ove appare chiaramente esplicito come ogni ulteriore variante al P.I. possa prevedere l’utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

I commi citati recitano: “4. In attuazione delle finalità di cui all’articolo 2, comma 1, lettera d) [d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;], il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 5, lettera a).

*4 bis. Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede: a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell’articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell’aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all’articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo; b) all’attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di*

*soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse".*

La problematica interpretativa sopra illustrata merita sicuramente un approfondimento ed un chiarimento da parte della Regione del Veneto.

18 giugno 2023

Daniele Iselle