

Variante urbanistica semplificata ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998

Data di pubblicazione: 20/01/2016

La **Quarta Sezione del Consiglio di Stato**, con **sentenza 8 gennaio 2016 n. 27** ha chiarito i presupposti che giustificano il ricorso alla variante urbanistica semplificata di cui all'articolo 5 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447¹, precisando altresì la natura eccezionale e derogatoria della relativa procedura.

Com'è noto, il citato articolo 5 del DPR n. 447/1998² contempla un'ipotesi eccezionale di proposta di variante dello strumento urbanistico e di accelerazione del conseguente procedimento, finalizzata alla individuazione di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi, la quale presuppone, comunque, la presentazione di un progetto conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza sul lavoro, che opera quando lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ovvero tali aree siano insufficienti in relazione al progetto presentato. La Sezione ha precisato che, atteso il suo carattere eccezionale e derogatorio, *“tale procedura non può essere surrettiziamente trasformata in una modalità “ordinaria” di variazione dello strumento urbanistico generale*³. *Pertanto, perché ad essa possa legittimamente farsi luogo, occorre che siano preventivamente accertati in modo oggettivo e rigoroso i presupposti di fatto richiesti dalla norma, e quindi anche l'assenza nello strumento urbanistico di aree destinate ad insediamenti produttivi ovvero l'insufficienza di queste, laddove per “insufficienza” deve intendersi, in costanza degli standard previsti, una superficie non congrua (e, quindi, insufficiente) in ordine all'insediamento da realizzare* “⁴. A tal proposito, il Collegio ha altresì evidenziato che, pur essendo la verifica della sufficienza o insufficienza delle aree esistenti effettuata *“in relazione al progetto presentato”*, resta fermo che *“il parametro di riferimento è costituito dallo strumento vigente, il quale non può essere esso oggetto di modifiche per adeguarlo alle esigenze del proponente”*.

¹ Il DPR n. 447/1998 è stato abrogato dall'articolo 12, comma 7 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art.38 comma 3 del DL 25 giugno 2008 n.112 convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008 n.133", il quale ha introdotto una nuova disciplina relativa al SUAP.

² L'ipotesi di cui all'articolo 5 del DPR n. 447/1998 è ora disciplinata dall'articolo 8 del DPR n. 160/2010.

³ V. anche Cons. Stato Sez. VI, 27 luglio 2011, n. 4498: *“La procedura disciplinata dall'art. 5, D.P.R. n. 447 del 1998 ha carattere eccezionale, non solo in quanto derogatoria, con norma secondaria, della procedura ordinaria di formazione dello strumento urbanistico, ma soprattutto perché introduce una procedura accelerata, a iniziativa privata, di eventuale revisione dello strumento urbanistico.”*

⁴ In tal senso varie pronunce della medesima Sezione IV: 15 luglio 2011, n. 4308; 25 giugno 2007, n. 3593; 3 marzo 2006, n. 1038.

Ciò chiarito, la Sezione, passando ad esaminare il caso di specie - riguardante un progetto avente ad oggetto un insediamento commerciale (più precisamente, una media struttura di vendita)⁵ - , ha chiarito che, in tale ipotesi, il presupposto costituito dalla assenza o insufficienza nello strumento urbanistico di aree a destinazione specifica e coerente con il progetto “*va inteso nel senso della necessità di verificare preventivamente la disponibilità non soltanto di aree stricto sensu destinate a insediamenti produttivi (zone D), ma anche di aree con destinazione commerciale, anche se non in via esclusiva, quali certamente sono le aree con destinazione a zona C di espansione.*” Nella fattispecie, il giudizio di insufficienza delle aree destinate all’insediamento di impianti produttivi in relazione al progetto presentato si è basato non su una reale insufficienza di aree (non essendo contestata l’esistenza di una zona C per estensione ampiamente in grado di accogliere l’insediamento), bensì su *un apprezzamento tecnico-discrezionale dell’impatto che la realizzazione della struttura avrebbe avuto sulle diverse e residue destinazioni impresse alle medesime aree*”.⁶

Il Giudice, in riforma della sentenza impugnata⁷, ha quindi accolto il ricorso di primo grado ritenendo fondata la censura relativa all’insussistenza del presupposto fattuale richiesto dall’articolo 5 del DPR n. 447/1998, il quale consente la variante in una all’approvazione del progetto dell’insediamento produttivo soltanto a condizione che “*lo strumento urbanistico non individui aree destinate all’insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato*”.

⁵ Tale ipotesi è contemplata nel comma 1-bis dell’articolo 1 del citato DPR 447/1998; tale comma è stato inserito dall’articolo 1 del DPR n. 440/2000. Si evidenzia, invece, che le disposizioni contenute nell’art. 8 del DPR n. 160/2010, concernenti i raccordi procedurali con gli strumenti urbanistici, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, non si applicano ai procedimenti concernenti le medie e le grandi strutture di vendita (di cui, rispettivamente, agli artt. 8 e 9 del DLgs 31 marzo 1998, n. 114).

⁶ Il Giudice evidenzia che “*l’aver elevato tale problematica a elemento impeditivo a monte dell’utilizzabilità delle aree in questione, in modo da integrare il presupposto normativo per procedere a variante urbanistica su altra e diversa porzione del territorio comunale, costituisce chiaro elemento indiziario di sviamento di potere.*”

⁷ T.A.R. della Campania, Sezione di Salerno, Sezione Seconda, 16 novembre 2011, n. 1838/11.