

Data - 5 FEB. 2013

Protocollo 3583/AB0800

Spett.le ANCI
Associazione Nazionale Comuni Italiani
Associazione Regionale del Piemonte
piazza Palazzo di Città n. 1
10122 TORINO

Oggetto: Riscontro a nota pervenuta con e-mail dell'11 dicembre 2012: "legge 106".

Con la nota sopra richiamata si chiede di esprimere parere in merito:

- 1) al conteggio delle dotazioni di standard su cui applicare l'eventuale premio; in particolare si chiede di precisare quale parametro va considerato per il calcolo della premialità (volume o superficie lorda di pavimento) nel caso del mutamento della destinazione d'uso in atto da non residenziale a residenziale;
- 2) all'efficacia derogatoria delle norme di attuazione del piano regolatore generale in merito ad eventuali prescrizioni perequative contenute nello strumento urbanistico medesimo; ovvero, come si conciliano le norme in deroga sulla premialità nel caso l'intervento in progetto sia previsto in area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo o vi siano previste misure perequative.

Sulle questioni poste è possibile chiarire quanto segue:

- la questione della quantificazione in forme o in valori equivalenti di quantità espresse con parametri edilizi differenti, come il volume e la superficie, è un problema aperto che si pone in modo concreto nel caso in cui, come quello prospettato, occorra quantificare la superficie lorda di pavimento in atto di una destinazione d'uso produttiva per realizzare un progetto di trasformazione edilizia del manufatto in un volume a destinazione d'uso residenziale; l'ipotesi cresce d'incertezza se sia ammessa anche una quota di premialità volumetrica in percentuale all'esistente.

Al momento non v'è riscontro di norme, generali o di settore, di decisioni giurisprudenziali o anche di semplici indirizzi di massima che abbiano fornito soluzioni al caso prospettato o al problema generale come evidenziato. Sul punto, richiamate le norme della legge n. 106/2011 che, all'art. 5, comma 9, lettera c) e al comma 13, consente il mutamento della destinazione d'uso in atto, *purché tra destinazioni d'uso tra loro compatibili e complementari*, è possibile fare riferimento alla relativa circolare regionale che, oltre a fornire chiarimenti ed indicazioni sul procedimento da osservare, fornisce un quadro di riferimento sulla corretta valutazione nel caso di mutamento dell'uso, richiamando la ragionevole opportunità della verifica a scala edilizia (*destinazioni tra loro compatibili o complementari nell'ambito di uno stesso edificio o complesso unitario di edifici*) e a scala urbanistica (*destinazioni tra loro compatibili o complementari a scala urbana in relazione ai caratteri propri del contesto urbano circostante*) dell'operazione in progetto.

Pertanto, nella deliberazione comunale prevista, devono essere verificati dal comune tali due riferimenti, ovvero la compatibilità e la complementarietà sia a scala edilizia, sia a scala urbanistica del progetto con il contesto in atto.

Per completezza, si evidenzia come la legge non dia alcuna indicazione sul rapporto tra la destinazione d'uso dell'area d'intervento e la destinazione d'uso dell'edificio da recuperare in riferimento alla nuova possibile destinazione, facendo intendere che la circostanza sia di rilievo limitato.

- In merito alla questione su come si conciliano le norme in deroga sulla premialità se l'intervento in progetto ricade in area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, vanno considerati i differenti casi:
 - a) in caso di previsione dello strumento urbanistico esecutivo o di sua approvazione da parte dell'organo comunale, questi possono sicuramente essere riconsiderati nella deliberazione comunale prevista per l'approvazione dell'intervento;
 - b) invece, nel caso di convezione sottoscritta dall'amministrazione comunale e dal soggetto privato, occorre darne attuazione, poiché l'atto di convezione impegna il patrimonio comunale sulla base di garanzie certe che vanno assicurate e non è possibile modificare unilateralmente quanto è stato convenuto in un accordo-convenzionale sottoscritto. E' comunque possibile addivenire a modifiche alla convenzione, concordate tra le parti, che consentano eventuali interventi in deroga.
- 3) Sull'ultimo tema, ovvero, sul regime della premialità quando vi siano previste misure perequative, si precisa che al momento la questione va rimessa ai contenuti della deliberazione comunale recante l'approvazione degli interventi; l'approvazione di quanto previsto in tema di perequazione urbanistica nel disegno di legge regionale n. 153/2011, attualmente all'esame dell'Aula del Consiglio Regionale, e la sua conseguente e concreta attuazione nei piani regolatori generali da parte dei comuni piemontesi, potrà consentire migliori e più sicure soluzioni.

Cordialmente,

Il Direttore
Ing. Livia Dezzani

referente:
dott. Antonio Trifirò