

Data **09 AGO, 2013**

Protocollo **0023222/DB0800**  
**Cossif, M. 010.020**

anticipata via fax  
al n. 015-921531

Al Responsabile degli Uffici  
Pianificazione Urbanistica, Strumenti Attuativi,  
S.I.T., Edilizia Privata e Ambiente  
del Comune di  
piazza Gramsci n.5  
13836 COSSATO (BI)

**Oggetto: Comune di COSSATO (BI).**

**Riscontro a nota comunale prot. n. 17278 dell'8 luglio 2013:**

**"Quesito in ordine all'applicazione dell'art. 5, commi 9-14, legge 106/2011 e della circolare regionale 7/UOL/2012".**

Con la nota comunale evidenziata in oggetto, si chiede di esprimere parere in merito all'applicazione della normativa di cui in epigrafe per la demolizione di due stalle dismesse in area agricola E1 (terreni ad elevata produttività) e la successiva realizzazione nell'area di fabbricati a destinazione residenziale.

Precisa il Comune che tale ambito verrebbe raccordato con quello finitimo, ove insiste la casa padronale della medesima proprietà, classificata in area B1.1 (area edificata di vecchio impianto), al fine di realizzare un ambito unitario a destinazione interamente residenziale.

Infine, riferisce il Comune che per l'insediamento agricolo in questione E1.2 (zona Margherita) le norme di attuazione del Piano regolatore generale comunale vigente prescrivono che per i due fabbricati, attualmente dismessi, non è più ammessa la destinazione d'uso di tipo zootecnico.

Alla luce di quanto sopra riportato, si richiama quanto previsto al comma 9 dell'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106:

*"9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti."

E' chiaro che la norma sopra riportata promuove la riqualificazione:

- di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti
- nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare con l'applicazione delle disposizioni in deroga ivi previste.

Discende che la riqualificazione ammessa deve riguardare aree urbane degradate, nelle quali è ammesso il recupero degli edifici eventualmente esistenti senza distinzioni e limitazioni delle relative destinazioni d'uso in atto; proseguendo oltre, la norma consente anche la riqualificazione di singoli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare mediante a) il riconoscimento di una volumetria premiale, b) la delocalizzazione delle relative volumetrie, c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, d) modifiche della sagoma.

Ora, come correttamente evidenzia il Comune, si condividono le perplessità riferite nella nota sulla circostanza che l'area su cui si intende intervenire non si possa qualificare area urbana degradata; per altro, va dato atto che le norme di attuazione del P.R.G.C. vigente espressamente *non ammettono più la destinazione d'uso di tipo zootecnico per i due fabbricati, attualmente dismessi.*

Riguardo al tema della destinazione agricola dell'area, in cui è previsto l'intervento di riqualificazione, va precisato che l'esclusione dall'applicazione delle deroghe di cui alla legge n. 106/2011 è limitata al caso in cui l'intervento di recupero in progetto preveda il coinvolgimento di nuove aree agricole, come nel caso di una rilocalizzazione dei volumi da riqualificare in aree agricole diverse da quelle in cui già insistono i fabbricati oggetto del recupero.

Infine, sono ancora condivisibili le affermazioni comunali in relazione alle destinazioni d'uso ammesse per l'intervento proposto in progetto; infatti, mentre nessuna questione è ravvisabile alla scala edilizia, dubbia risulta la compatibilità a scala urbanistica, trattandosi di un contesto circostante fortemente caratterizzato dalla permanenza della vocazione agricola.

Pertanto, nel ribadire che la presenza dell'interesse pubblico all'intervento è indubbiamente uno dei presupposti fondamentali che consentono l'applicazione delle norme urbanistico-edilizie previste dall'articolo 5 della legge n. 106/2011, si reputa opportuno che le finalità della riqualificazione e/o del recupero dei siti dismessi o delle aree degradate si accompagnino ad ulteriori elementi di natura discrezionale fondanti l'interesse pubblico e che determinino nell'Amministrazione comunale l'attenta e favorevole decisione alla realizzazione del progetto.

In conclusione, l'intervento proposto in progetto ha buoni elementi per l'espressione di un giudizio favorevole, quali la riqualificazione di edifici chiaramente non più utilizzabili per l'attività zootecnica e la relativa destinazione d'uso residenziale a cui il progetto intende addivenire; per altro, permangono elementi di riflessione, quali l'inserimento urbanistico della proposta, poco raccordabile con la vocazione circostante ancora agricola e l'eventuale utilizzo di nuovo suolo a destinazione agricola di elevata produttività.

Valuti l'Amministrazione comunale le ragioni utili a supporto dell'eventuale deliberazione del Consiglio comunale che si vorrà adottare.

Cordialmente,

Il Direttore  
Ing. Livia Dezzani

referente  
dott. Antonio Trifirò