

Data 18/8/2013

Protocollo N° 21114/DB0800

elen 011.010.020

anticipata via fax
al n. 0172-699685

Al Dirigente del Dipartimento
Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica ed Ambiente
del Comune di
via Roma n. 91
12045 FOSSANO (CN)

Oggetto: Comune di FOSSANO (CN).

Riscontro a quesito pervenuto con e-mail del 14 maggio 2013: "Quesito convegno 7 marzo 2013 - legge 106".

Esponde il Comune che il vigente Piano Regolatore prevede un'area individuata nell'ambito dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'articolo 47 delle Norme di Attuazione, gravata dalla presenza di fabbricati produttivi degradati, con previsione di destinazione in parte residenziale ed altre ammissibili; inoltre, sono previste clausole perequative che prevedono una cessione gratuita al Comune e obblighi sul mantenimento di proporzioni volte al rispetto del mix funzionale.

In particolare, con la nota comunale sopra richiamata, si chiede di esprimere parere in merito:

- 1) alla previsione di cessione perequativa prevista dal piano regolatore per interventi realizzati in tale ambito;
- 2) alla possibilità di ammettere destinazioni d'uso diverse da quella al momento esistente sull'area;
- 3) alla possibilità di procedere in assenza dello strumento urbanistico esecutivo previsto o con sua differente perimetrazione.

Sulle questioni evidenziate è possibile precisare quanto segue:

- a) come sottolineato nella nota comunale pervenuta, le questioni di cui ai numeri 2 e 3 sono già state trattate e si richiama di seguito quanto chiarito in precedenti note:

"In merito al tema dell'ammissibilità delle modifiche delle destinazioni d'uso, considerate tra loro compatibili e complementari ed insediabili nell'area d'intervento, come previsto al comma 9, lettera c) e al comma 13 dell'articolo 5, 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; infatti, la circolare richiama la ragionevole ed opportuna verifica dell'operazione in progetto sia alla scala edilizia in considerazione delle destinazioni tra loro compatibili o complementari nell'ambito di uno stesso edificio o complesso unitario di edifici, sia alla scala urbanistica in riferimento alle destinazioni tra loro compatibili o complementari a scala urbana, in relazione ai caratteri propri del contesto urbano circostante.

Pertanto, nella deliberazione comunale prevista, devono essere verificati dal comune tali due legami con il contesto in atto, oltre a verificare il rispetto dei requisiti riportati all' art. 5 comma 11 della l. 106/2011 stessa: "Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

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.

Sulla possibilità di derogare all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, quando questo sia previsto dalle NTA del PRGC vigente per l'area oggetto dell'intervento edilizio, vanno considerati i differenti casi:

- a) in caso di previsione dello strumento urbanistico esecutivo, questo può sicuramente essere riconsiderato nella deliberazione comunale prevista per l'approvazione dell'intervento;*
- b) 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. Comunque, è possibile addivenire a modifiche alla convenzione, concordate tra le parti, che consentano eventuali interventi in deroga".*

Sul primo tema, ovvero sulle possibilità di deroga ammesse nel caso in cui nel Piano Regolatore siano previste misure perequative per l'area d'intervento, si precisa che tali misure si ritengono anch'esse derogabili nell'ambito degli interventi ammessi con la legge 12 luglio 2011, n. 106; comunque, si ritiene utile ed opportuno che la relativa regolamentazione, successiva e conseguente alla deroga sugli obblighi perequativi previsti, vada rimessa ai contenuti della deliberazione comunale recante l'approvazione del progetto.

Cordialmente,

Il Direttore
Ing. Livio Pezzani

referente
dott. António Trifirò