

Data **13 AGO. 2013**

Protocollo **0023517/080805**
Classificazione **OM.010.020**

anticipata via fax
al n. 011-4015357

Al Dirigente
del Settore Urbanistica e Ambiente
del Comune di
piazza del Municipio n. 1
10093 COLLEGNO (TO)

Oggetto: Comune di COLLEGNO (TO).

Riscontro a nota comunale pervenuta tramite e-mail del 1° agosto 2013:

“Quesiti in ordine all’applicazione dell’art. 5, commi 9-14, della legge 106/2011 e della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL”.

Con la nota comunale evidenziata in oggetto, si chiede di esprimersi in merito alle seguenti questioni:

- 1) *misure incentivanti*: le misure incentivanti previste all’articolo 5, comma 9, lettere a), b), c) e d) della legge n. 106/2011 sono alternative o possono essere utilizzate anche in modo cumulativo? Si ritiene ammissibile, ad esempio, un intervento in deroga che preveda la delocalizzazione in altra area con cambio di destinazione d’uso di un edificio industriale dismesso, collocato in ambito degradato, e la relativa applicazione della premialità volumetrica?
- 2) *Parametri*: è corretto utilizzare il parametro della *superficie coperta* quando si cambia destinazione da uso diverso a residenziale e il parametro del *volume* per cambi di destinazione da residenziale ad uso diverso?
- 3) *Servizi pubblici*: un Comune con popolazione superiore a 20.000 abitanti deve rispettare anche gli standards urbanistici previsti all’articolo 22 della legge regionale n. 56/1977; gli interventi in deroga di cui alla legge n. 106/2011 devono garantire anche tale quota aggiuntiva, oltre a quella prevista dall’articolo 21?

Non sembra rilevi per la legge n. 106/2011 la destinazione d'uso urbanistica dell'area interessata dal progetto in deroga; si ritiene ammissibile operare su un'area destinata a servizi pubblici dallo strumento urbanistico?

Oltre al ricorso alla monetizzazione totale o parziale degli standards al fine di riequilibrare la quota complessiva di servizi, si ritiene ammissibile la cessione di aree da parte del proponente da destinarsi a servizi pubblici con specifica variante urbanistica?

Sui temi sollevati, è possibile precisare quanto segue:

1) La legge n. 106/2011 non detta particolari prescrizioni sulle modalità di applicazione delle cd. misure incentivanti ivi previste; infatti, il testo dell'articolo 5, comma 9, prevede:

Art. 5. Costruzioni private

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.*

Ora, come si rileva, gli interventi edilizi assentibili in deroga, che possono anche essere di demolizione e ricostruzione, sono finalizzati alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed alla riqualificazione di aree urbane degradate; a tal fine, si ritiene che possano ammettere tutte le possibili soluzioni progettuali elencate alle lettere a), b), c) e d) del comma 9, o anche solo parte di esse, cumulando a tal fine le misure cd. incentivanti o preferendo solo quelle necessarie al progetto proposto.

2) Sul secondo tema, va ribadito che 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, per esempio, 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, come già precisato in precedenza, non v'è riscontro di norme, generali o di settore, di decisioni giurisprudenziali o anche di semplici indirizzi di massima che abbiano fornito soluzioni ai casi prospettati dal Comune 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.

3) Sulle ultime questioni,

- si conferma che i Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti applicano le possibilità urbanistico-edilizie in deroga, di cui alla legge n. 106/2011, garantendo anche la quota aggiuntiva di standards urbanistici previsti dall'articolo 22 della legge regionale n. 56/1977, oltre a quella prevista dall'articolo 21.
- Al momento non rilevano elementi che facciano escludere l'applicazione delle previsioni della legge n. 106/2011 ad un'area destinata a servizi pubblici dallo strumento urbanistico vigente o adottato; per altro, come riportato nella nota comunale, si ribadisce in modo particolare la necessità della verifica sul rispetto e sulla dotazione degli standards urbanistici nelle forme previste dal PRG e dalla legge regionale n. 56/1977, secondo quanto indicato nella legge statale e richiamato dalla circolare regionale; infatti, nell'ipotesi di un intervento in deroga che coinvolga edifici o aree conteggiati nella quota a standards prevista dallo strumento urbanistico, l'eventuale loro trasformazione con mutamento della destinazione d'uso in atto richiede sicuramente il riequilibrio della quota complessiva di servizi.
- Infine, la possibilità della monetizzazione totale o parziale degli standards pubblici e privati, a seguito di un intervento progettato in deroga, non ha riferimenti utili né nella norma statale né nei chiarimenti resi con la circolare regionale; in linea generale, la si considera favorevolmente se la possibilità di monetizzare gli standards sia, comunque, prevista nella strumentazione urbanistica comunale vigente.
- Da ultimo, desta perplessità la soluzione prospettata nella nota comunale di cessione da parte del proponente di aree da destinarsi a servizi pubblici mediante una specifica variante urbanistica, al fine di riequilibrare la quota complessiva di servizi; su tale proposta si segnalano dubbi sulla favorevole tutela dell'interesse pubblico dell'Amministrazione comunale, che rimarrebbe vincolata ad una ipotesi di variante urbanistica a fronte di una immediata utilità per il beneficiario dell'intervento in deroga.

Cordialmente,

Il Direttore
Ing Livio Dezzani

referente
dott. Antonio Trifirò