

*Classificazione 11.10/PAR/14-2019A
M. 3-2019*

*Data e protocollo del documento
sono riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

via P.E.C. Al Comune di
Fossano (CN)
fossano@cert.ruparpiemonte.it

Oggetto: Comune di Fossano.

Riscontro a quesito su riqualificazione di area urbana degradata e contestuale delocalizzazione di volumetrie residenziali in altre aree con l'applicazione di quanto previsto all'articolo 5, commi 9-14, della legge 106/2011.

In riferimento alla richiesta di parere specificata in oggetto, si premette che la Direzione fornisce pareri interpretativi su questioni generali finalizzati alla corretta applicazione delle norme legislative nazionali e regionali nonché dei provvedimenti regionali nelle materie di propria competenza; tali pareri sono resi dagli uffici esclusivamente a titolo collaborativo a Pubbliche Amministrazioni (Comuni per la gran parte), Ordini e Collegi professionali, Associazioni di categoria.

Infatti, la regolamentazione dell'attività edilizia è competenza dell'Amministrazione Comunale e questa Direzione non può esprimersi sulla correttezza o meno di singole pratiche, che non possono essere tolte alla responsabilità dell'autorità comunale competente.

Pertanto, esclusivamente a titolo collaborativo, e senza alcuna valutazione riferibile al merito del singolo progetto, si esprimono le seguenti considerazioni su quanto illustrato nella richiesta comunale pervenuta.

Con tale atto il Comune, ai fini della realizzazione di un progetto in deroga ai sensi dei commi dal 9 al 14 dell'articolo 5 della legge 106/2011 per la riqualificazione di un'area urbana degradata, chiede chiarimenti in merito alle possibilità di:

- utilizzare, in alternativa, per il calcolo della capacità edificatoria, l'indice di utilizzazione territoriale consentito dal PRG, con la motivazione che nel progetto di recupero non è possibile indicare il volume e la superficie preesistenti;
- consentire la delocalizzazione della capacità edificatoria ottenuta come sopra ed eventualmente residua, anche in altra area del PRG rispetto a quella oggetto di riqualificazione.

Su tali tesi, il Comune afferma che:

1) *"i volumi delocalizzati sarebbero senza dubbio leciti non tanto perché preesistenti, quanto piuttosto perché legittimati dal PRG nell'area interessata dal recupero",*

2) *la delocalizzazione è "distinta e autonoma possibilità operativa prevista e legittimata dalla legge 106/2011".*

Ora, poiché su quanto evidenziato viene prospettata una commistione di regole, quelle del PRG e quelle della legge 106/2011, occorre una puntuale analisi finalizzata a verificarne la compatibilità.

E' evidente che il Comune palesa un suo orientamento volto ad avvalorare l'operatività, in successione, dei due istituti quando afferma che "E' convincimento dell'Ufficio, peraltro, che principio primo regolatore delle disamine dei progetti sia pur sempre la pianificazione vigente, il cui contenuto può trarre dalle deroghe - se queste sono instaurate dalla legge - ulteriori possibilità operative idonee a risolvere un problema presente in uno sforzo rigenerativo, rimanendo comunque il quadro decisivo."

Di conseguenza, nulla questo sulla legittimità dei singoli istituti e delle relative previsioni da questi singolarmente disciplinate; altra cosa è asserire che quanto previsto da un istituto, nel caso di specie l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale previsto dal PRG, sia coerente con quanto previsto dal comma 9 dell'art 5 della legge 106/2011 che persegue il *"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..."*

Sul requisito di patrimonio edilizio esistente codesto Comune ritiene che si possa ricomprendere tutto ciò che è previsto dal PRG nell'area di riferimento ancorché non realizzato; tuttavia un'interpretazione del genere, come argomentata nella richiesta di parere, non pare idonea a superare le seguenti difficoltà interpretative:

- il comma 9 dell'art 5 della legge 106/2011 afferma che le norme previste si applicano al **patrimonio edilizio esistente**;

- il comma 14 dell'art 5 della legge 106/2011, sia pur trattando il tema della premialità prevista dalla legge, che non è tema del presente parere, quando descrive il procedimento di calcolo della premialità, nel riferirsi all'esistente prevede che un tecnico abilitato ne asseveri la consistenza.

Pertanto, sul punto 1), nell'ambito di un progetto di recupero presentato ai sensi della legge 106/2011, si ribadisce che criterio per la quantificazione della capacità edificatoria sull'area interessata sia il patrimonio edilizio esistente, comunque verificato.

In merito al punto 2), occorre ricordare che le disposizioni di cui all'articolo 5, commi dal 9 al 14, della legge 106/2011 consentono di realizzare **progetti edilizi** in deroga al PRG vigente; di conseguenza, a seguito della realizzazione di tali interventi **le previsioni del PRG vigente non mutano**.

Infatti, va tenuto sempre presente che **gli interventi edilizi realizzati ai sensi della legge 106/2011** non comportano variante al PRG; essi **sono progetti edilizi realizzati in deroga al PRG**, che rimane immutato anche dopo l'intervento.

Se quindi è pacifico che il PRG possa stabilire un indice di utilizzazione territoriale che determini volumetrie su un determinato lotto, è invece assai più delicato affermare che le medesime volumetrie possano essere oggetto dell'istituto previsto dalla lettera b) del comma 9 dell'art 5 della L. 106/2011, che, operando in regime derogatorio proprio rispetto alla previsione del PRG, prevede:

"b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;" ove *"relative"* si ritiene debba riferirsi al patrimonio edilizio esistente (più l'eventuale *"volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale"*, qui citata per esautività espositiva e non perché oggetto del parere richiesto).

E' sostanzialmente il regime derogatorio al PRG che qui rileva e che induce ad interpretare il dettato della legge 106/2011 come una norma destinata ad esaurire la propria attività nell'ambito e nella misura da questa prevista e con le modalità in essa disciplinate. Tanto più alla luce del fatto che un criterio di premialità è previsto, ed è ritenuto dal legislatore sufficiente a garantire il perseguimento delle finalità enunciate dall'art. 5 comma 9 in quanto in concorso potenziale con le altre agevolazioni. Per converso, se si volesse accogliere l'assunto espresso dal Comune secondo il quale *"E' convincimento dell'Ufficio, peraltro, che principio primo regolatore delle disamine dei progetti sia pur sempre la pianificazione vigente, il cui contenuto può trarre dalle deroghe - se queste sono instaurate dalla legge - ulteriori possibilità operative..."* si potrebbe addirittura applicare la premialità prevista dalla legge 106/2011 alla previsione, eventualmente incentivante, disciplinata con l'indice di utilizzazione territoriale del PRG introducendo elementi potenzialmente distorsivi attivabili a discrezione dell'istante.

Peraltro, ordinariamente la realizzazione di un intervento edilizio che utilizzi gli indici di zona in attuazione dello strumento urbanistico vigente, se prevede l'operazione di delocalizzazione in altra area del PRG di parte della capacità edificatoria realizzabile sul lotto, richiede apposita variante urbanistica; ciò ricade interamente nella potestà pianificatoria e autorizzativa in capo all'amministrazione comunale. Infatti, è pacifico convincimento che in sede solamente progettuale non

è consentito delocalizzare in altra area capacità edificatorie previste ai sensi del PRG in una determinata area.

Non va dimenticato che le prerogative consentite dalla legge 106/2011 sono ammesse a precise condizioni, in virtù di singoli progetti edilizi qualificati come in deroga al PRG.

Pertanto, sul punto 2), si ritiene che l'operazione di delocalizzazione, così come sopra evidenziata, sia consentita solamente nell'ambito di un progetto in deroga al PRG, realizzato ai sensi e con le condizioni previste dalla legge 106/2011.

In conclusione, pare opportuno ribadire la valenza meramente consultiva e non vincolante del presente parere, con la conseguenza che il Comune, qualora dovesse ritenere prevalente il citato convincimento dell'Ufficio, ha facoltà di agire in difformità dalla tesi qui rappresentata, tanto più alla luce del fatto che, come già evidenziato, a lui sono ascritte la competenza, la responsabilità e la potestà autorizzativa in materia edilizia.

Cordialmente,

Il Dirigente del Settore
(dott. Andrea VANNER)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

referente
Antonio Trifirò tel. 011-4324162