

ORDINE degli INGEGNERI della PROVINCIA di BARI
Commissione "Edilizia e Territorio",
Incontro n.25 del giorno giovedì 14 ottobre 2021 (h 18.00)

L'incontro si è tenuto in videoconferenza e sono intervenuti in tutto 15 iscritti (il Vice Presidente




Si discute il tema all'ordine del giorno:

1) *Discussione sull'art.18 della LR 25/2021 in tema di cessione di aree a Standard della Residenza..*

(sono stati trasmessi con l'ordine del giorno il testo della nota ed il verbale della commissione Ed. e Territorio del giorno 28 novembre 2018, allegati in coda al presente verbale).

Ha introdotto l'argomento il coordinatore **Diego Bosco**, che espone la richiesta espressa dal Presidente Amoruso e dal Consiglio di discutere ed eventualmente approvare il testo allegato all'ordine del giorno.

 propone che venga inserita una norma di salvaguardia per le istanze già presentate. **Carlo Contesi**, pur mostrando completo apprezzamento per la nota in discussione, suggerisce che non venga comunque trasmessa alla Regione, per evitare di coinvolgere OIBA in una discussione che ha assunto presso il Consiglio Regionale una connotazione di aspro conflitto politico, piuttosto che di reale esigenza di apporto tecnico. **Amedeo D'Onghia**, aggiunge anche alcune considerazioni di merito, associandosi al punto di vista di Carlo Contesi.

Diego Bosco, ribadendo il proprio parere che la Commissione sull'argomento si fosse già ampiamente espressa, in termini generali, con la relazione del 30 novembre 2018, approvata già in Consiglio e già inviata all'epoca alla Regione, concorda con la proposta di Carlo Contesi e chiede pertanto di **porre ai voti la proposta di non esprimere ulteriori indicazioni sull'argomento: la proposta viene approvata all'unanimità.**

Amedeo D'Onghia propone infine che, nell'ambito dell'annuale dibattito sul tema del rinnovo del Piano Casa, **la commissione chieda al Presidente di ribadire il contributo già offerto sul tema alla Regione nel 2018, non appena esaurita la discussione in Consiglio Regionale sull'art.18, oggi all'esame. Anche la proposta di Amedeo D'Onghia, posta ai voti, viene approvata all'unanimità.**

La riunione in videoconferenza viene chiusa alle ore 19.00.

Il Vice Presidente Vicario
Ing. Carlo Contesi

Il Coordinatore
Ing. Diego Bosco

Bozza di Nota da parte di OIBA sul tema “Art.18 LR Puglia n.25/2021”

Sul tema degli Standard della Residenza legati alle istanze di Piano Casa, già da tempo l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari aveva manifestato le proprie perplessità, trasmettendo alla Regione un documento che metteva in risalto la questione.

In particolare nel verbale n.1449 del 3 dicembre 2018 è allegata l'approvata relazione redatta dalla Commissione Edilizia e Territorio in cui veniva denunciato un vuoto normativo in tema di Standard di cui agli art. 3 e 5 del DM 1444/68 relativi alle volumetrie esistenti, esortando l'ufficio urbanistico regionale a volersi attivare per risolvere tale mancanza, nei termini fra l'altro ad esso anche concessi ai sensi dell'art. 2-bis del TUE (DPR 380/2001).

In quella sede era proprio stata sollevata l'iniquità rappresentata da questa mancata indicazione sul tema, che genera inequivocabilmente disparità applicative fra interventi di dimensioni effettivamente “edilizie”, da altri che invece assumono la portata di trasformazione urbanistica, eludendo di fatto la necessaria individuazione di spazi destinati alle dotazione pubbliche ai sensi del citato DM 1444/68.

In tal senso, in attesa che venga predisposta dalla Regione l'istituzione di un tavolo tecnico sul tema, ed in ossequio all'impegno di voler trasmettere allo stesso Ente un documento esplicativo da parte dell'OIBA, si richiede che nelle more della definitiva soluzione del problema normativo, nonché di una completa rivisitazione dell'istituto del Piano Casa nei canoni di norma stabile ed adeguatamente conforme ai regimi anche urbanistici, venga trasformato l'obbligo di cessione dell'area previsto dall'art.18 della LR 25/2021 in alternativa fra cessione o monetizzazione della corrispondente quantità, almeno nei casi di interventi di portata strettamente “edilizia”, per i quali sarà opportuno individuare un parametro ad esempio un limite di volumetria esistente, entro il quale possano essere considerati tali.

Si allega alla presente la relazione già inviata nel dicembre 2018.

ORDINE degli INGEGNERI della PROVINCIA di BARI
Commissione "Edilizia e Territorio",
Incontro n.6 del giorno mercoledì 28 novembre 2018 (h 16.00)

L'incontro si è tenuto presso la sede dell'Ordine e sono intervenuti in tutto 15 iscritti, fra cui anche i Consiglieri e Diego Bosco, coordinatore della Commissione, Carlo Contesi e ed Amedeo D'Onghia ed il responsabile della commissione, Delio Cota.

Sono stati discussi i temi all'ordine del giorno:

1) *Approvazione del documento inerente le proposte della Commissione in tema di PIANO CASA da inviare all'Ufficio Urbanistico della Regione;*

Si è svolta una animata e dettagliata discussione sul tema in oggetto e sono stati discussi ed approvati i 9 punti di cui la relazione è composta.

In particolare è nato un vivace confronto sul tema relativo alla coerenza del provvedimento con la normativa nazionale in tema di spazi pubblici, mentre meno dibattute sono risultate le altre proposte.

Al termine della discussione il documento è stato approvato punto per punto con votazione a maggioranza dei presenti.

La riunione si chiude alle 18.00 con avviso di convocazione fra circa tre settimane.

Il Coordinatore
Ing. Diego Bosco



ORDINE degli INGEGNERI della Provincia di BARI
Commissione Edilizia e Territorio

OSSERVAZIONI SULLE NORMATIVE VIGENTI RIGUARDANTI IL
PIANO CASA

La Commissione Edilizia e Territorio dell'Ordine degli Ingegneri di Bari intende fornire il proprio contributo tecnico-scientifico nell'ambito dell'argomento in oggetto, evidenziando talune criticità nella applicazione delle relative normative. Il primo punto riguarda un ampio esame della status normativo in tema di spazi pubblici, ancora all'esame della commissione, che potranno costituire una base per eventuali futuri diversi approcci in coerenza con il panorama legislativo regionale e statale; successivamente sono elencati alcuni punti in cui sono espresse alcune considerazioni e proposte per la prossima stesura del Piano Casa per il 2019.

1. CONSIDERAZIONI GENERALI IN ORDINE ALLA COERENZA CON LA NORMATIVA NAZIONALE IN TEMA DI SPAZI PUBBLICI

Il presente paragrafo, il cui argomento è ancora all'esame della commissione, intende mettere in risalto una evidente mancanza nel corpo normativo del Piano Casa, che dovrà essere accuratamente esaminato ed approfondito, in particolare nell'ottica di un inquadramento strutturale della norma. A tale scopo si vogliono rammentare alcuni riferimenti normativi allo scopo di stimolare il dibattito nell'ottica di un quanto più prossimo futuro inquadramento dello strumento *in linea con la cornice normativa più generale e articolata delle norme sulla Rigenerazione Urbana, di cui il Piano casa deve essere elemento di sintesi operativa*, in perfetta comunione d'intenti con le richieste espresse dall'Assessore Pisicchio.

In coerenza con le prescrizioni relative al rispetto dei rapporti massimi di spazi pubblici di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/68, oltre alle quantità di aree a standard rivenienti dalla premialità prevista, o alla loro eventuale monetizzazione, nell'attuale testo della norma non si fa alcun accenno alla dotazione minima dei predetti spazi in riferimento al carico urbanistico generato dagli insediamenti relativi alla rielaborazione progettuale della **volumetria esistente**, come prevista nella sua destinazione finale di progetto e nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, qualora per tali volumetrie esistenti non siano state già individuate le predette quantità all'epoca della loro edificazione.

E' evidente quindi il conflitto che si apre laddove il Piano Casa, attuato in ambiti le cui dimensioni oltrepassano certi limiti oltre i quali diventa palesemente inappropriato parlare di intervento solo edilizio, entra in un quadro di ordine di grandezza più proprio della scala urbanistica, generando diversi effetti che possono evidentemente minare le programmazioni ed i dimensionamenti previsti dagli strumenti urbanistici, soprattutto in termini di previsione di spazi pubblici.

A questo proposito emerge l'imbarazzante **vuoto** lasciato in tema di STANDARD della RESIDENZA, del quale viene normato unicamente quello riveniente dalla premialità volumetrica (art. 5, comma 3, lettera b), senza alcun accenno alle quantità che dovrebbero individuarsi, nei casi ove appaia necessario, con riferimento alle volumetrie esistenti oggetto di cambio di destinazione d'uso e che per la loro edificazione, magari anteguerra, non sono mai state sottoposte ai regimi di individuazione degli spazi pubblici di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/68.

Questo tema, pur in presenza di una tipologia di intervento che viene ormai inquadrata nominalmente nel novero della **Ristrutturazione Edilizia** (TUE, art. 3, comma 1, lettera d), è stato completamente disatteso dalle norme del Piano Casa così come si è evoluto ed è dilagato passo dopo passo, anno dopo anno, diventando uno strumento che ha ormai smesso di essere una **snella e rapida procedura di rinnovo edilizio**, come poteva esserlo insieme alla Legge Lunardi, e rischia di diventare una **nuova legge speciale** che, basata sui soliti canoni della straordinarietà ed urgenza, determina invece una sperequazione contro le previsioni urbanistiche vigenti per ogni comune.

Si rammenta infatti che comunque le **Regioni**, ai sensi dell'**art 2 bis del TUE** (DPR 380 6 giugno 2001) intitolato ***Deroghe in materia di limiti di distanza fra fabbricati***, "*Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà ed alle connesse norme del codice civile ed alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministero dei LLPP 2 aprile 1968, n.1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde ed ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo ed unitario o di specifiche aree territoriali*".

Inoltre l'**art. 23 ter** dello stesso TUE, intitolato **Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**, riporta che "1. *Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale fra quelle sotto elencate:*

a) residenziale;

a.bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le Regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro 90 giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito."

Si riporta inoltre, a titolo di esempio, l'art.51, comma 2, della **Legge Regionale Lombardia n.12/2005 del 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del territorio"**: "*I comuni indicano nel PGT (Piano di Governo del Territorio art.7) in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 (Piano dei Servizi)*".

Si riporta infine uno stralcio dalla **Sentenza di Corte di Cassazione, Terza Sezione Penale, n. 11544 del 12 marzo 2013**, che confermando la fondatezza di un ricorso proposto da Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Napoli contro un privato, cita che "*l'incidenza di un immobile sul carico urbanistico va valutata secondo indici concreti e può essere rappresentata dalla consistenza dell'insediamento edilizio, dal numero di nuclei familiari presenti, dall'incremento della domanda di strutture, opere collettive e dotazione minima di spazi pubblici per abitante, dalla necessità di salvaguardare l'ambiente e la staticità dei luoghi ...*": inoltre "*Più precisamente la nozione di "carico urbanistico" deriva dall'osservazione che*

ogni insediamento umano è costituito da un elemento cd. Primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas) che deve essere proporzionato all'insediamento primario, ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte. Quindi il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio. Si tratta di un concetto, non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari istituti del diritto urbanistico, tra i quali: a) gli standard urbanistici di cui al DM 2 aprile 1968, n.1444, che richiedono l'inclusione, nella formazione degli strumenti urbanistici, di dotazioni minime di spazi pubblici per abitante a seconda delle varie zone; b) la sottoposizione a concessione e quindi a contributo sia di urbanizzazione che sul costo di produzione, delle superfici utili degli edifici, in quanto compostino la costituzione di nuovi vani capaci di produrre nuovo insediamento; c) il parallelo esonero da contributo di quelle opere che non comportano nuovo insediamento, come le opere di urbanizzazione o le opere soggette ad autorizzazione”.

La sentenza si conclude con l'annullamento della ordinanza impugnata con rinvio al Tribunale di Napoli “perché proceda ad una nuova valutazione della fattispecie, tenuto conto dei principi sopra ribaditi in tema di “aggravamento del carico urbanistico”.

Stabilito ciò, esaminando l'evoluzione delle annuali stesure normative con cui il Piano Casa si è periodicamente riproposto in Puglia, è evidente il completo vuoto normativo in relazione a tali spazi pubblici di cui agli articoli 3 e 5 del DM 1444/68, molto gravemente trascurato.

Appare quindi assolutamente improcrastinabile una diversa strutturazione delle azioni relative alle opere riguardanti la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 4;

Allo scopo di non perdere i benefici effetti di uno strumento così evidentemente snello nella procedura amministrativa, si propone di individuare dei **limiti volumetrici** entro cui definire l'attivazione delle procedure di cui all'art.4 con determinate regole, non solo compositive, ma anche procedurali, e che stabiliscano un confine fra gli interventi che possono essere considerati a carattere edilizio, dagli altri che invece rientrano inequivocabilmente in un ambito a carattere urbanistico o territoriale, anche con riferimento alla destinazione urbanistica delle aree interessate, secondo la classificazione di cui al DM 1444/68, art. 2 (Zone Territoriali Omogenee), lasciando la facoltà anche ai Comuni di definirne diverse modalità e limitazioni in funzione dei propri strumenti urbanistici vigenti.

Un approccio maggiormente oculato potrebbe prevedere per gli interventi comuni di procedere con le modalità attualmente in essere (SCIA, PdC), per gli interventi di maggior impatto invece attraverso le modalità stabilite dall'art. 28 bis del TUE (DPR 380/2001) **Permesso di Costruire Convenzionato**.

Qui di seguito sono riportate considerazioni e proposte per la stesura del nuovo aggiornamento del “PIANO CASA 2019”

2. CORREZIONE DEL TERMINE “VOLUMETRIA COMPLESSIVA”

In diversi punti della norma per indicare la volumetria esistente, si fa riferimento alla “**volumetria complessiva**” (es. art.2, comma 2, lettera c; art.3, comma 1), generando una evidente confusione con la “volumetria complessiva” indicata del RET, che rappresenta tutt'altra quantità. Si propone quindi di sostituire con la dizione “**volumetria esistente**”, nei casi in cui si faccia riferimento agli edifici le cui volumetrie siano state legittimamente realizzate, citati all'art.3, comma 1, lettera a) ed all'art.4, comma 2.

3. MODIFICA DEL COMMA 1 DELL'ART. 4.

All'art.4 della lr 14/2009, dove è stata introdotta l'interpretazione autentica, va sostituita la frase:

“...e qualora insista in zona dotata delle urbanizzazioni primarie previste dalle vigenti disposizioni normative, statali e regionali...”

con:

“...e qualora insista negli ambiti territoriali di cui all'art.3, comma 2 della LR 21/2008...”

In tal modo si rimette alle scelte dei Comuni (effettuate o da effettuare) la facoltà di riqualificare il patrimonio edilizio esistente nel rispetto della programmazione comunale in termini di equilibrato intervento di rigenerazione urbana tra interventi pubblici e interventi privati.

4. AGGIUNTA AL COMMA 3 LETTERA A DELL'ART. 5.

Al fine di evitare sperequazioni sociali ed economiche atteso che gli interventi consentono solo incrementi di volumi senza tenere conto dei valori immobiliari e nel rispetto di quanto ha stabilito il legislatore statale a tutela della regolarità contabile degli interventi si propone di aggiungere, all'art5, comma 3 lett.a della LR 14/2009 la seguente frase:

“... oltre al contributo straordinario di cui all'art.16, comma 4, par. d-ter del DPR 380/01;”

5. INTERPRETAZIONE DEI COMMI 1 E 3 DELL'ART. 4.

Comma 1. Si riporta il testo in questione.

*1. Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge da destinare, **per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, al medesimo uso preesistente legittimo o legittimato**, ovvero residenziale, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico. A seguito degli interventi previsti dal presente articolo, gli edifici non residenziali non possono essere destinati a uso residenziale qualora ricadano all'interno delle zone territoriali omogenee E) di cui all'articolo 2 del decreto Ministero dei lavori pubblici n. 1444/1968.*

Relativamente all'utilizzo della volumetria secondo la opportunità sottolineata dal testo in grassetto, si potrebbero verificare casi in cui vi siano più destinazioni d'uso, legittime o legittimate, e che debbano necessariamente essere riconvertite ad una sola delle preesistenti, secondo il disposto della norma. In tal caso, appare perseguibile come unica opzione la riconversione a quella urbanisticamente più rilevante ex art. 23-ter comma 2 del DPR 380/01 tra quelle legittimate.

Tale limitazione appare pertanto incongruente col resto della norma.

Si suggerisce di conseguenza la modifica del testo in questione da *“... al medesimo uso preesistente legittimo o legittimato..”* a *“... ai medesimi usi preesistenti legittimi o legittimati..”*.

Comma 3. Si riporta il testo in questione.

*3. Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. E' consentito il mantenimento dei distacchi, degli arretramenti e degli allineamenti dei manufatti preesistenti limitatamente alla sagoma preesistente. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, e nel caso di ricostruzione di edifici **nella stessa sagoma planimetrica dell'esistente**, le volumetrie in ampliamento sono consentite nel rispetto delle altezze massime della strumentazione urbanistica comunale vigente e delle distanze minime previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.*

Si ritiene che la formulazione in grassetto possa dar adito a dubbi interpretativi, ossia che venga intesa possibile l'allocatione della sola volumetria premiale (+35%) ad una distanza pari a quella del DM 1444 e del codice civile (10 m), e non anche la volumetria preesistente, ricadente nella vecchia sagoma planimetrica. Tale interpretazione non appare comunque logica, in quanto si avrebbe il paradosso che in caso di riduzione di sagoma planimetrica, internamente alla preesistente, la conseguente porzione della volumetria ricostruita (che necessariamente sarà esterna all'iniziale involucro planivolumetrico), dovrebbe attenersi alle distanze previste dallo strumento urbanistico, e non a quelle di cui al DM 1444/68 (10 m) a cui sono soggette quelle premiali del 35%. Ragion per cui, l'interpretazione corretta appare quella che l'intera ricostruzione comprensiva del bonus, nel caso fosse contenuta nella sagoma planimetrica preesistente, debba rispettare le distanze di cui al citato DM.

Su tale punto, sono stati già posti dei quesiti alla regione, che avrebbe comunque già acclarato l'interpretazione della scrivente Commissione.

Si suggerisce di conseguenza, per fugare eventuali dubbi interpretativi degli uffici tecnici comunali, di modificare il testo *“nella stessa sagoma planimetrica dell'esistente”* con **“all'interno della sagoma planimetrica dell'esistente, o comunque corrispondente ad essa”**.

6. MODIFICA ART. 7 COMMA 1.

In coerenza con le correnti procedure e per chiarimento verso alcuni uffici che lo applicano in maniera vincolante, al comma 1 dell'art.7, *“ Tutti gli interventi previsti dalla presente legge sono realizzabili solo se la segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire risultano presentate, ~~complete in ogni loro elemento~~, entro il 31 dicembre 2019”* si propone di cancellare le parole *“ complete in ogni loro elemento”*, in quanto si riferirebbero evidentemente ai soli procedimenti presentati tramite SCIA, per cui si suggerisce di rielaborare il testo nella maniera che segue:

“Tutti gli interventi previsti dalla presente legge sono realizzabili solo se la segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire risultano presentate entro il 31 dicembre 2019”.

7. POSSIBILE APPLICAZIONE DELL'ART. 36 DPR 380/01 AGLI AMPLIAMENTI REALIZZATI AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LR 14/09

Nel merito, vi sono interpretazioni differenti da parte dei comuni della provincia.

L'art. 36 del DPR 380/01 recita:

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Si ritiene pertanto di condividere l'applicazione dell'art. 36 del DPR 380/01, nei soli casi di doppia conformità allo strumento urbanistico, ossia:

- L'intervento sia stato realizzato dopo l'entrata in vigore della LR 14/09;

- Siano state rispettate tutte le condizioni previste dagli artt. 3 e 5, e non si ricada nei casi di cui all'art. 6.

8. CUMULO VOLUMETRIA RESIDUA DEI LOTTI EDIFICATORI CON I BONUS DERIVANTI DALL'AMPLIAMENTO O DALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI MANUFATTI ESISTENTI, NONCHÉ CON NORMATIVE NAZIONALI SOVRAORDINATE

Si ritiene che sia consentita la possibilità di sfruttamento di eventuale suscettività edificatoria residua di lotti edificabili, col bonus volumetrico derivante o dall'ampliamento o dalla demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente, nonché con normative nazionali sovraordinate (D.Lgs. 28/2011: +5%).

L'interpretazione contraria, difatti, creerebbe sperequazione e disparità di trattamento con i casi di applicazione della sola LR 14/09; alla condizione però che l'intero intervento, nel caso di fusione delle volumetrie, debba rispettare le condizioni più restrittive delle due norme applicate (piano casa e NTA di PRG), in termini di distanze, parametri di superficie coperta, protocollo Itaca, etc..

In merito a questi ultimi due punti (sanabilità ex art. 36 DPR 380/01 e cumulo volumetria residua), si propone di introdurre in calce all'art. 5 (Condizioni e modalità generali) i commi 7 e 8:

7. E' possibile l'applicazione dei procedimenti di accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 3, previo rispetto di tutte le condizioni previste dagli articoli 3 e 5, sia al momento di realizzazione dell'opera che al momento di presentazione dell'istanza.

8. E' consentita la possibilità di cumulo degli incentivi di cui alla presente legge con i bonus volumetrici derivanti da normative nazionali sovraordinate. E' altresì consentito cumulare, agli incentivi per gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 sulla volumetria esistente, la suscettività edificatoria del lotto di pertinenza, previo rispetto, in caso di accorpamento delle volumetrie, degli altri parametri urbanistici fissati dagli strumenti urbanistici vigenti e del raggiungimento del punteggio minimo 2 del protocollo Itaca.

9. INTRODUZIONE DEL COMMA 6 QUINQUIES ALL'ART. 5.

Al solo scopo di assicurare una più ampia tutela del valore percettivo costituito dalla “omogeneità compositiva delle cortine edilizie”, si propone che i soli interventi edilizi eseguiti in applicazione della LR 14/2009 che si inseriscano in cortine preesistenti possano essere realizzati in coerenza con i profili altimetrici regolatori degli edifici latitanti, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Si propone quindi l'introduzione del comma 6 quinquies all'articolo 5, formulato così come di seguito:

“Al fine di assicurare un'adeguata conservazione ed uniformità dei profili altimetrici dei fabbricati sui fronti percettibili dalle strade e dagli spazi pubblici ed allo scopo di salvaguardare il valore di cortina edilizia, sia per gli interventi di ampliamento (art. 3), sia per quelli di demolizione e ricostruzione (art. 4) può essere consentito l'allineamento con gli edifici latitanti esistenti, adeguandosi almeno a quella minore fra le maggiori altezze, anche in deroga a quelle previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti.”

La Commissione Edilizia e Territorio OIBA