REGIONE
ABRUZZO

GIUNTA REGIONALE

**Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia**
**Servizio: *Affari Giuridici e Legali***
Prot.n.: 1511 14 MAR. 2013
Riferimento

**Oggetto: Indicazioni interpretative concernenti la L.R. n. 49 DEL 15 OTTOBRE 2012 (pubblicata sul BURA Ordinario n. 56 del 31.10.2012) nel testo modificato con la L.R. 18 dicembre 2012 n. 62 (pubblicata sul BURA speciale n. 92 del 21.12.2012).**

**A tutti i Comuni d'Abruzzo**
*LORO SEDI*

## *1. PREMESSA*

**1.1.** Il 21 dicembre 2012 è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo (n. 92 – Speciale) la legge regionale n. 62 del 18.12.2012 contenente le modifiche e le integrazioni al testo della L.R. n. 49/2012 recante la disciplina regionale di attuazione dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011 (c.d. decreto sviluppo) convertito, con modificazioni, nella legge n. 106 del 12 luglio 2011.
Ai testi originari delle citate normative sono state successivamente apportate modifiche con gli artt. 47 e 48 della L.R. n. 2/2013 (pubblicata sul BURA n. 7 del 16.01.2013) la quale ha in particolare disposto la decorrenza dell'applicazione delle disposizioni della L.R. 62/12 a decorrere dal 1 gennaio 2013.

**1.2.** La *ratio* delle novelle legislative è agevolmente rinvenibile nell'intento di incentivare, in attuazione del comma 9 dell'art. 5 D.L. n. 70/11, azioni di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, di promozione ed agevolazione della riqualificazione di aree urbane degradate caratterizzate dalla 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, tenendo altresì conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.
E' bene precisare, in via preliminare, che la normativa contenuta nell'art. 5, comma 9, D.L.70/11 non rappresenta una mera prosecuzione del c.d. "Piano Casa", ma si presta ad un'applicazione diversa, avente lo scopo principale di attivare processi di riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente e collocato in aree degradate ed ambiti dismessi e di detta diversità di obiettivi e finalità appare ben consapevole il Legislatore regionale che, da un lato, distingue l'efficacia, l'ambito applicativo e la disciplina della legge in parola da quella n. 16/09 (c.d. Piano Casa Abruzzo) e, dall'altro fissa all'art. 1, comma 1, in conformità con la "matrice" statale, il parametro ermeneutico da utilizzare per la corretta interpretazione delle singole disposizioni legislative.

**1.3.** L'applicazione delle nuove disposizioni non è tuttavia scevra da criticità riguardanti l'ambito di applicazione oggettivo della norma e le modalità di disciplina delle singole fattispecie, ragion per cui, in attesa di un pur auspicabile chiarimento normativo, questa Amministrazione, facendo seguito ai primi indirizzi resi con nota circolare prot.n.46 del 4.01.2013 e all'esito delle due giornate di workshops già organizzate con i tecnici comunali l'8



Mod. GRA_A01 - Geo srl Poligrafia - Fossacesia (Ch)

ed il 15 febbraio u.s., ritiene opportuno fornire ulteriori indicazioni a carattere interpretativo al fine di evitare difficoltà ai Comuni nella gestione di uno strumento cruciale per il governo e lo sviluppo economico del proprio territorio.

## 2. *LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE di cui all'art. 1, commi 2 e 2 bis, L.R. n. 49/12.*

**2.1.** Sulla scorta dell'esperienza già maturata in occasione dell'approvazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 16/09 *"Intervento regionale a sostegno del settore edilizio"* (c.d. Piano Casa Abruzzo) il Legislatore regionale offre ai Comuni, l'opportunità di decidere di avvalersi degli incrementi volumetrici in misura superiore a quella già prevista dal legislatore statale nel D.L. n. 70/2011 (c.d. "Decreto sviluppo"), attivando processi di miglioramento e riqualificazione del territorio sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, "*in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e al loro diverso grado di saturazione edilizia e della previsione negli strumenti urbanistici dei piani attuativi*".
Il Comune è pertanto individuato quale (unica) Amministrazione deputata a recepire le disposizioni della L.R.n.49/12 e ss.mm.ii. e dunque chiamata a decidere se avvalersi, su tutto il territorio comunale o su singole zone di esso, delle premialità previste dall'art. 3, comma 2 e 4 e dell'art. 4, comma 2,4 e 5 della legge alla stregua di benefici premiali di carattere aggiuntivo rispetto a quelli disciplinati dalla normativa di riferimento nazionale, ferma restando comunque l'applicazione, su tutto il territorio comunale e senza l'interposizione della deliberazione *de qua,* delle misure premiali previste dall'art. 3, 1° comma e 4, 1° comma.

**2.2.** Posto dunque che le Amministrazioni comunali deliberano non per "escludere" ma per "includere" tutto il territorio comunale o singole zone di esso nell'ambito di applicazione degli incentivi legislativi previsti, e' opportuno altresì rammentare che i contenuti dell'atto deliberativo in argomento sono esclusivamente quelli individuati dai commi 2 e 2 bis dell'art. 1 della L.R. n. 49/2012 e ss.mm.ii. che si riferiscono alle misure incentivanti previste dall'art. 3, commi 2 e 4 e dall'art. 4, commi 2,4 e 5, nonché l'individuazione delle zone del territorio comunale all'interno delle quali devono comunque essere rispettate le altezze massime e le distanza minime previste dagli strumenti urbanistici.
Strettamente e strumentalmente connesse con la previsione delle misure premiali innanzi citate sono tuttavia eventuali, ulteriori determinazioni che i Comuni possono adottare in seno alla deliberazione *de qua* e relative a:

a) le indicazioni afferenti il reperimento degli standards per gli interventi di riqualificazione urbana da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 4, spettando al Comune stabilire se detti standards andranno reperiti entro il medesimo comparto edificatorio sul quale è situato il fabbricato oggetto delle premialità o in altre zone;
b) la monetizzazione degli standard sopra citati, specificando motivatamente ove la provvista così ottenuta dal Comune venga spesa anche in zone del territorio diverse da quelle oggetto dell'intervento

**2.3.** Ai sensi dell'art. 1 L.R. 49/12, nella versione novellata della L.R. 62/12, la deliberazione in argomento può essere adottata dalle Amministrazioni comunali entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della legge regionale e dunque in un termine più ampio rispetto alla formulazione precedente – che lo fissava in 60 giorni e ne imponeva espressamente il rispetto, circostanza, questa che comportava il carattere di perentorietà dello stesso- ed avente natura non decadenziale bensì meramente sollecitatoria.
La mancata adozione della deliberazione *de qua* comporta l'applicazione, a norma dell'1, comma 2 ter, delle misure premiali nella percentuale e con le modalità di calcolo stabilite dal



Mod. GRA_A01 - Geo srl Poligrafia - Fossacesia (Ch)

Decreto Sviluppo statale, in alternativa a quanto stabilito dalla Legge regionale, nonché degli incentivi di cui agli artt.5 e 6 della L.R.n.49/12 e di quelli ulteriori non disciplinati da detta legge regionale (es.delocalizzazione delle volumetrie in area o aree diverse).

**2.4.** Da segnalare infine che, stante l'espressa affermazione circa l'assenza, in capo al provvedimento consiliare, delle caratteristiche proprie dell'atto di pianificazione o di programmazione urbanistica, la deliberazione del Consiglio Comunale indicata nell'articolo 1 della legge regionale in parola può ritenersi sottratta alle regole delle procedure ordinarie in tema di adozione degli strumenti di pianificazione, come disciplinate dalla L.R.n.18/83 e ss.mm.ii.

Allo stesso tempo, stante la sopra citata menzione contenuta nel testo normativo, la medesima deliberazione non rientra tra gli atti indicati nell'art. 13, comma 1 della Legge n. 241/90 che esclude dall'ambito di applicazione delle norme sulla partecipazione al procedimento amministrativo, tra gli altri, "*gli atti di pianificazione e di programmazione per i quali restano ferme le norme che ne regolano la formazione*". Alla luce della motivata natura di "atto amministrativo generale" della deliberazione consiliare in esame è tuttavia ben possibile includerla tra le categorie di atti per i quali, ai sensi del richiamato art.13 L.241/90, le norme sulla partecipazione non si applicano: a tale regola generale fanno eccezione, ad avviso di chi scrive ed in conformità ad un orientamento pacifico in giurisprudenza, le ipotesi in cui le scelte (a tutti gli effetti di variante pianificatoria) compiute dall'Amministrazione sulle aree o sui singoli edifici incidano su specifiche aspettative dei rispettivi titolari, fondate su atti di contenuto concreto e dunque giuridicamente qualificate e non generiche (es. convenzioni approvate, giudicati di annullamento di titoli edilizi, ecc.), ipotesi nelle quali si ritiene imprescindibile la partecipazione dei soggetti portatori di interessi così qualificati all'iter di formazione della deliberazione comunale.

Al fine di soddisfare le ineludibili esigenze di legalità, imparzialità e trasparenza che devono informare l'azione amministrativa ex art.97 Cost., deve inoltre essere assicurata l'osservanza dell'art. 78, comma 2 del D. Lgs. n. 267/00 riguardo all'obbligo di astensione, posto in capo agli amministratori dell'ente locale, dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere *"nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado".*

## 3. AMBITO APPLICATIVO

**3.1.** Per favorire le azioni di riqualificazione urbana o al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, il Legislatore regionale ammette, ai sensi dell'art. 2, 1° comma, interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione prevendendo la realizzazione, quali misure premiali, di aumenti di volumetria supplementare rispetto a quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della (originaria) L.R. 49/12, vale a dire al 1 novembre 2012.

In un affastellamento di disposizioni poco coordinate tra di loro – e necessitanti di un auspicabile chiarimento normativo – il legislatore definisce, al 4° comma dell'art. 2, anche gli "*edifici esistenti*" ai fini dell'applicazione della legge ("*quelli che tali erano alla data di pubblicazione del D.L. 13.05.2011 n. 70*" e dunque al 13.05.2011), ma si ritiene che la portata di detta disposizione sia comunque superata, sotto il profilo applicativo, dagli artt. 3 e 4 L.R.49/12 e ss.mm.ii. che commisurano rispettivamente la "*volumetria supplementare*" e la "*superficie supplementare" alla "volumetria edificata esistente e "alla superficie lorda esistente" al momento dell'entrata in vigore della presente legge* (e cioè al 1.11.2012).

Per i Comuni inclusi nel cratere sismico di cui al Decreto del Commissario Delegato n. 3 del 16.04.2009 e ss.mm.ii. sono invece considerati esistenti *"gli edifici che tali risultano alla data del 6 aprile 2009, purchè sussistano le condizioni di cui all'art.1, comma 2"* della legge regionale in commento, vale a dire la previa adozione della deliberazione del Consiglio comunale limitatamente ai contenuti sopra enunciati.



Mod. GRA_A01 - Geo srl Poligrafia - Fossacesia (Ch)

**3.2.** Le volumetrie devono essere a quella data "*legittimamente esistenti*", intendendosi per tali, secondo il precetto dell'art. 2, co. 3 "*quelle esistenti legittime, o legittimate attraverso procedure di sanatoria, rilascio di condono edilizio, ovvero, oggetto delle procedure di cui all'art. 865 L.R. 26.04.2004 n. 15*"). E' tuttavia ragionevole includere in tale categoria anche le volumetrie "legittimate" attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 diretto, come è noto, a sanare, a regime, le opere solo formalmente abusive, nonché il relativo titolo sanante sia stato adottato entro il 1 novembre 2012.

**3.3.** L'esistenza" dell'edificio cui si fa riferimento è innanzitutto quella di tipo fisico/materiale e da questo angolo prospettivo può risultare utile il rinvio alla circolare del Ministero LL.PP. n. 3357/25 del 30.07.1985 emanata in occasione del condono edilizio di cui alla L.R. 47/85 e richiamata costantemente da questa Amministrazione in sede di applicazione dell'art. 85 L.R. 15/2004, per la quale un edificio si ritiene esistente (sotto il profilo fisico) allorchè vi siano stati l'esecuzione del rustico ed il completamento della copertura.

Dal combinato disposto degli artt. 2 e 8, co. 3 ter della legge regionale in commento è tuttavia possibile inferire che "l'esistenza" dell'edificio rilevante ai fini che qui interessano non sia solo quella relativa ad una dimensione fisica, ma anche ad una meramente giuridica. Nell'evidente intento di non creare squilibri di mercato e di "premiare" quei privati che, pur nell'attuale situazione di crisi congiunturale, abbiano investito nel settore edilizio con l'apertura di nuovi cantieri, il legislatore regionale estende infatti l'applicazione degli incentivi previsti dal D.L.70/11 e dalla L.R. 49/12 anche "*agli interventi edilizi in corso di realizzazione*", intendendosi per tali quelli in relazione ai quali è stato comunicato l'inizio dei lavori.

**3.4.** In conclusione, sono esclusi dall'ambito d' applicazione della L.R.49/12 solo i lotti privi di edificazione e, in ogni caso, per espressa menzione nel testo normativo, gli edifici ed i beni vincolati elencati nell'art. 2, co.8, L.R. 49/12.

## 4. GLI INCENTIVI PREVISTI

**4.1.** Come è noto, il comma 9 dell'art. 5 D.L. 70/11 affida l'obiettivo di *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonchè 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 dimessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche delle necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili*" di azioni che prevedano , anche con interventi di demolizione e ricostruzione:

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

**4.2. Le ipotesi di delocalizzazione delle volumetrie dei fabbricati in area o aree diverse.**



Mod. GRA_A01 - Geo srl Poligrafia - Fossacesia (Ch)

Per quanto concerne le ipotesi di delocalizzazione delle volumetrie dei fabbricati in area o aree diverse, il Legislatore regionale non è intervenuto ad integrare le previsioni del Decreto Sviluppo statale, non provvedendo a normare tali fattispecie.

### 4.3. Le misure premiali

Il riconoscimento di misure premiali per la riqualificazione urbana è invece effettuata dal Legislatore regionale negli art.3 (relativo agli edifici residenziali) e 4 (relativo agli edifici non residenziali) dalla legge in esame.

Tali misure, assentibili senza il ricorso allo strumento del permesso di costruire in deroga, sono commisurate a parametri differenti a seconda che gli interventi afferiscano ad edifici residenziali – ed in questo caso il Legislatore fa riferimento a "*volumetria edificata esistente*" – o ad edifici non residenziali – e a questa fattispecie il Legislatore applica il criterio della "*superficie utile lorda esistente*" . In ragione tuttavia del disposto dell'art. 2, comma 2 secondo periodo, la volumetria e la superficie complessiva che il tecnico abilitato deve attestare, all'atto della presentazione dell'istanza, devono essere " *calcolate secondo i criteri ed i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune* ". Ne discende che, anche ai fini dell'applicazione delle misure premiali *de quibus* a comandare nel calcolo dell'ammontare del bonus" sarà sempre il parametro dello strumento urbanistico comunale – Vale tuttavia precisare in proposito che ai sensi del combinato disposto dall'art. 1, comma 2 ter, della legge regionale in esame (a tenore del quale "*Resta ferma, in ogni caso, l'applicazione delle misure stabilite dall'art. 5 D.L. 13.05. 2011 n. 70, convertito in Legge 12.07.2011 n. 106, comma 24 incluso, alternativa a quanto stabilito dalla presente legge*") e del citato art. 5, comma 14, D.L. 70/11, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale ai sensi del comma 9 lett a) della medesima norma può essere (in alternativa) – *realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso*" da quello residenziale.

**4.3.1.** A norma dell'art.2, commi 9 e 10, le misure premiali in argomento possono formare oggetto di istanza contestualmente al cambio di destinazione d'uso del fabbricato ma non possono essere cumulate agli incentivi riconosciuti in applicazione della L.R. 16/09, né l'incremento del 5% della superficie esistente previsto al comma 5 dell'art. 4 con altri incentivi (es. economici) previsti dalla normativa statale o regionale (es. D.G.R. n. 892 del 17.12.2012).

**4.3.2.** Gli interventi che beneficiano delle misure incentivanti previste dall'art. 3, commi 2 e 4 e dall'art. 4, commi 2, 4 e 5 della L.R. 49/12, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti esclusivamente al rispetto della densità edilizia e dei parametri di altezza e di distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 D.M. n. 1444/68 per le singole zone territoriali omogenee, come individuate dall'art. 2 dello stesso D.M. 1444/68.

Stante la categorica necessità di rispettare im parametri fissati dal D.M. 1444/68, non possono dunque riconoscersi premialità laddove nella zona interessata non via sia più cubatura da sviluppare con riferimento ai parametri massimi fissati dal D.M. sopra citato.

Vale precisare in proposito che il rispetto dell'art. 7 DM 1444/68 deve postularsi anche nelle aree agricole e che dunque possono riconoscersi premialità in dette aree solo nei limiti dell'0,03 metri cubi per metro quadro fissati dall'art. 70, 1° comma, L.R.18/83.

**4.3.3.** Condizione di assentibilità delle diverse misure premiali è inoltre, a norma dell'art. 3, comma 1 e 4 comma 1, il previo reperimento, da parte del proprietario, degli standards



Mod. GRA_A01 - Geo srl Poligrafia - Fossacesia (Ch)

necessari per il (solo) incremento volumetrico da realizzare intendendosi per tali *"quelli minimi previsti dall'art. 3 D.M. 1444/68"*, secondo il disposto dell'art. 2, comma 6) o la previa monetizzazione degli stessi, da parte del proprietario, con le modalità previste dal combinato disposto dei commi 2 dell'art. 3 e dell'art.4 con il comma 7 dell'art. 2.
Benchè il tenore letterale delle disposizioni citate pare alludere ad una facoltà di scelta rimessa esclusivamente alla volontà del proprietario, è opportuno che essa venga prevista come opzione e disciplinata dalle Amministrazioni comunali nella deliberazione di cui all'art. 1, comma 2, L.R. n. 49/12, stante la necessità – che solo il Comune può avvertire – di assicurare non solo che l'edificazione avvenga in modo ordinato e secondo una logica e razionale distribuzione dei volumi, ma anche che la qualità di vita sia sostenibile e di livello adeguato alla domanda dei servizi collettivi.

**4.3.4.** Appare opportuno precisare, a margine, che anche il Decreto Sviluppo Statale postula comunque il reperimento degli standards con riferimento agli incrementi di volumetria e superficie ivi previsti e ciò i forza del combinato disposto dei commi 11 e 14 dell'art. 5 che, nel disporre l'immediata applicabilità nelle Regioni a statuto ordinario delle disposizioni di cui al comma 9 (ivi comprese anche le citate misure premiali), fa comunque salvo quanto previsto al secondo periodo del comma 11 e dunque il rispetto degli standards urbanistici, oltre che delle altre normative di settore aventi incidenze sulla disciplina dell'attività edilizia, il cui rispetto è invocato dal Legislatore regionale nell'art. 2, co. 8, L.R. 49/12.

## 4.4 Il mutamento delle destinazioni d'uso, purchè si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari.

**4.4.1.** Ulteriore incentivo recepito e disciplinato dalla legge regionale in esame è quello previsto dall'art. 5, comma 9, lett. c), D.L.70/11, vale a dire il mutamento delle destinazioni d'uso, purchè si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari. Si tratta, è bene precisarlo, di incentivo la cui applicazione può riguardare i volumi preesistenti ed avere luogo anche in via autonoma ed indipendente rispetto al riconoscimento delle misure premiali di cui agli artt. 3 e 4 della legge in commento.

In realtà, a tale riguardo, il legislatore regionale pare muoversi sulla falsariga del Decreto Sviluppo statale nel confermare la volontà di utilizzare lo strumento (e l'iter procedurale) del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 D.P.R. 380/01 (ad oggi utilizzato nei Comuni solo per gli edifici e gli impianti pubblici) per consentire il cambio di destinazione d'uso anche degli edifici (residenziali e non) previsti, secondo un meccanismo che prevede il passaggio in Consiglio Comunale per raccogliere l'assenso politico e, dunque, discrezionale, al superamento della disciplina del PRG.

L'intenzione del legislatore regionale evincibile anche dai lavori preparatori del testo normativo, non è dunque quella di dettare una disciplina puntuale e precettiva che abbia come referenti i privati richiedenti e che radichi in capo a loro un "diritto soggettivo" al cambio di destinazione d'uso in presenza delle condizioni indicate nell'art. 5: la norma si rivolge infatti ai Consigli Comunali e, a differenza dell'art. 5, comma 13 lett.a) D.L.70/11 (che nulla specifica al riguardo) fornisce agli stessi criteri prescrittivi per qualificare la "compatibilità" e la "complementarietà" delle destinazioni stesse, in chiave evidentemente limitativa della discrezionalità politica (del Consiglio comunale) e tecnico-amministrativa (degli uffici tecnici istruttori) che sarebbero state altrimenti estremamente ampie ed autorefenziali nella gestione delle singole pratiche. La ricorrenza di una delle ipotesi previste dalla norma, vale allora come (pre) condizione di ammissibilità della domanda di mutamento di destinazione d'uso, salve ed impregiudicate le determinazioni che il Consiglio Comunale intenderà adottare nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina



Mod. GRA_A01 - Geo srl Poligrafia - Fossacesia (Ch)

dell'attività edilizia. In tal senso, infatti, la L.R. 49/12 e ss.mm.ii. è "trasparente" rispetto all'applicazione di dette leggi (cfr. ad es. normativa in materia di inquinamento acustico).

**4.4.2.** In sintesi deve pertanto ritenersi, in conformità alla lettera o alla *ratio* dell'art. 5 L.R. 49/12, che il cambio di destinazione d'uso degli edifici dovrà essere sempre e comunque deliberato dal Consiglio comunale secondo la procedura prevista dall'art. 14 D.P.R. 380/01, a meno che le Amministrazioni Comunali non decidano di recepire il contenuto dell'art. 5 e, con esso, la declaratoria delle destinazioni d'uso tra loro compatibili e complementari, arricchendola, se del caso, di "ulteriori casi" con un atto di variante (normativa) del proprio strumento urbanistico, così da affiancare ogni singola richiesta da cambio d'uso dal gravio passaggio in Consiglio comunale.

In realtà, la segnalata "opportunità" dell'adozione, da parte del Consiglio comunale, di un provvedimento di variante del proprio strumento urbanistico trasmigra in vera e propria necessità a fronte della riconosciuta assentibilità ai sensi dell'art. 5, comma 2, di *cambi di destinazione verso quella destinazione già presenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, nell'edificio o negli edifici esistenti o che si inseriscono in omogeneità col contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito o dell'edificio d'intervento".* L'estrema indeterminatezza e genericità dei termini impiegati nella ricostruzione della categoria delle destinazioni tra loro compatibili, l'impiego di locuzioni atecniche (es *"funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito d'intervento"*) ed il rischio concreto che il ricorso a tale incentivo possa dare adito a incontrollate ipotesi di ristrutturazioni urbanistiche ai sensi dell'art.3, comma 1, lett.f) D.P.R.380/01 impongono da un lato al Legislatore regionale l'opportunità un intervento chiarificatore del contenuto della norma e, *medio tempore*, ai Consigli Comunali, dall'altro, la specificazione dei presupposti e modalità per ritenere assentibile cambi di destinazione d'uso tra loro compatibili, nell'interesse dei cittadini e degli stessi uffici tecnici, nonché di un corretto e trasparente governo del territorio.

**4.4.3.** Meno problematica appare, invece, ad una prima lettura, la individuazione delle destinazioni d'uso tra loro complementari, benchè la legge imponga, al comma 4, di valutare detta complementarietà *"in riferimento alla coesistenza di diverse destinazioni d'uso tra loro compatibili"* secondo i criteri (indeterminati) sopra indicati.

Per tale categoria il Legislatore regionale elenca tuttavia una serie di casi di "complemetarietà reciproca" in forza della quale è consentita la trasformazione della destinazione d'uso tra tutte quelle ritenute *ex lege* integrabili all'interno di una medesima tipologia. Così, avuto riguardo ad esempio alla destinazione residenziale, è da ritenersi consentita la trasformazione di un'unità immobiliare sia da residenziale a studio professionale, sia da studio professionale a residenziale.

Per quanto attiene invece alle destinazioni agricole, ne è prevista l'integrabilità sia con le attività agrituristiche recentemente disciplinate con L.R. 31.07.2012 n. 38, sia con la attività di somministrazione di alimenti e bevande (aventi caratteristiche necessariamente diverse dalle attività di somministrazione di pasti e bevande di produzione agricole aziendale ed extraziendale ricomprese dall'art. 2, comma 2, lett. C) L.R. n. 38/12 nell'ambito delle attività agrituristiche). Il quadro normativo di riferimento deve tuttavia registrare anche l'entrata in vigore dell'art. 46 L.R. 2/13 che, introducendo il comma 43 bis all'art. 1 L.R. 16.07.2008 n. 11n "*Nuove norme in materia di commercio*", fa espressamente "*divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggono aree a destinazione d'uso agricolo, così come individuate dagli strumenti urbanistici operanti, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo agricolo".* Si paventa infatti la possibilità che la disposizione *de qua* interferisca con l'applicazione dell'incentivo previsto dall'art. 5, comma 5, lett e) L.R. 42/12 sia in fase di approvazione del permesso di costruire in deroga, sia in fase di adozione della variante (normativa) allo strumento urbanistico comunale innanzi menzionata.



Mod. GRA_A01 - Geo srl Poligrafia - Fossacesia (Ch)

Auspicabile, pertanto, anche in questo ambito, un intervento classificatore del Legislatore regionale.

**4.4.4.** Per le destinazioni d'uso commerciale diverse dagli esercizi di vicinato trova invece applicazione stante la clausola di salvezza di cui al comma 6 dello stesso art. 5, la disciplina speciale contenuta nella L.R. 11/08 (con evidenti implicazioni sotto il profilo del reperimento degli standard previsti per tali tipologie di destinazione d'uso) e nell'art. 33 L.R. n. 17/10 che detta, come noto, una moratoria per le grandi superfici di vendita.

**4.4.5.** Altra ipotesi speciale prevista dall'art. 5 L.R. 428/12 è quella rappresentata dalle destinazioni d'uso extra-alberghiere che restano disciplinate dalle disposizioni della L.R. 28.04.1995 n. 75.

### 4.5. Le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

L'art. 6 L.R. 49/12 ess.mm.ii. recepisce infine l'ultimo degli incentivi previsti dal comma 9 dell'art. 5 D.L.70/11, ammettendo, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 1444/68, **le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.**

Benchè la norma faccia espressa riferimento a "*tutti gli interventi posti in essere per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 2*", una lettura costituzionalmente orientata della stessa imporrebbe di espungere dal novero di detti interventi quelli di ristrutturazione edilizia realizzata mediante demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 2 lett. d) DPR 380/01 (cfr sentenza Corte Cost. 23.11.2011 n.309), posto che, secondo un'orientamento giurisprudenziale unico, detti interventi, per essere tali e per non coincidere con la nuova costruzione, devono conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente e la successiva ricostruzione dell'edificio deve riprodurre le precedenti linee fondamentali quanto a sagoma, superfici e volumi (cfr. tra le tante TAR Liguria, Sez. 1, 14.12.2012 n. 1658; TAR Piemonte, 11.12.2012 n. 1319, Cons, Stato, Sez. V, 10.09.2012 n. 4771).

Nel riservare, all'occorrenza, l'adozione di ulteriori indicazioni a carattere interpretativo, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento relativo all'applicazione della normativa in oggetto richiamata e si pongono i più distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Avv. Stefania VALERI)

IL DIRETTORE REGIONALE
(Dott. Arch. Antonio SORGI)

Mod. GRA_A01 - Geo srl Poligrafia - Fossacesia (Ch)