





DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

delibera  
1920

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

**OGGETTO:** Richiesta di parere al Consiglio delle autonomie locali sullo schema di deliberazione avente ad oggetto: "Atto di indirizzo concernente: 'Interpretazione e applicazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)".

**LA GIUNTA REGIONALE**

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla presente deliberazione, predisposto dal Servizio "Governo del territorio, mobilità e infrastrutture", dal quale si rileva la necessità di acquisire in merito all'allegato schema di deliberazione il parere del Consiglio delle autonomie locali;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

VISTA la proposta del Dirigente del Servizio "Governo del territorio, mobilità e infrastrutture" che contiene il parere favorevole di cui all'art. 16, comma 1, lett. d) della legge regionale 15 ottobre 2001, n. 20, sotto il profilo della legittimità e della regolarità tecnica e l'attestazione dello stesso che dalla deliberazione non deriva, né può derivare, alcun impegno di spesa a carico della Regione;

VISTI gli articoli 28 e 38 dello Statuto della Regione;

Con la votazione, resa in forma palese, riportata a pagina 1

**D E L I B E R A**

di trasmettere al Consiglio delle autonomie locali, al fine della acquisizione del relativo parere, lo schema di deliberazione avente AD oggetto: "Atto di indirizzo concernente: 'Interpretazione e applicazione della L.R. 8 ottobre 2009 n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di



seduta del  
16 NOV 2009

pag.  
3

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

delibera  
1920

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)". (Allegato 1)

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

(Dott. Bruno Brandoni)

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

(Dott. Gian Mario Spacca)



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

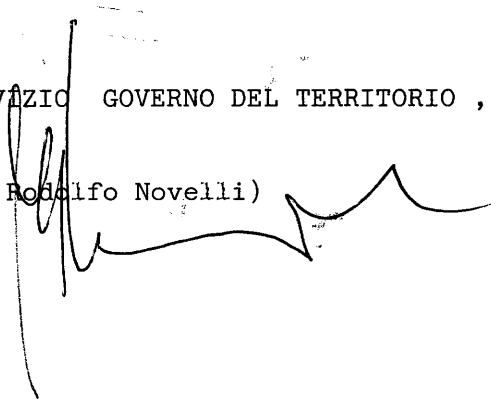
Questo Servizio ha predisposto l'allegato schema di deliberazione avente ad oggetto: "Atto di indirizzo concernente: 'Interpretazione e applicazione della L. R. 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)".

La Giunta regionale, per poter deliberare in merito, deve acquisire, ai sensi dello art. 11, comma 3, della legge regionale 10 aprile 2007, n. 4, il parere del Consiglio delle autonomie locali.

Con la presente deliberazione si chiede pertanto che la Giunta si pronunci in merito alla richiesta del suddetto parere.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO , MOBILITA'  
E INFRASTRUTTURE

(Arch. Rodolfo Novelli)

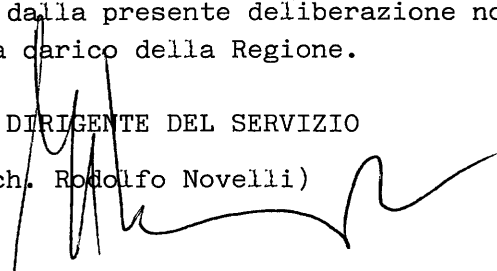


PROPOSTA E PARERE DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO,  
MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

Il sottoscritto, considerata la motivazione espressa nell'atto, esprime parere favorevole sotto il profilo della legittimità e in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione e ne propone l'adozione alla Giunta Regionale. Attesta inoltre che dalla presente deliberazione non deriva né può derivare alcun impegno di spesa a carico della Regione.

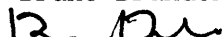
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

(Arch. Rodolfo Novelli)



La presente deliberazione si compone di n. 20 pagine, di cui n. 16 pagine di allegati che formano parte integrante della stessa.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
(Dott. Bruno Brandoni)





DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

**OGGETTO:** Atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)".

**LA GIUNTA REGIONALE**

VISTO il documento istruttorio riportato in calce alla presente deliberazione predisposto dal Servizio "Governo del territorio, mobilità e infrastrutture" dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

VISTA la proposta del Dirigente del Servizio "Governo del territorio, mobilità e infrastrutture" che contiene il parere favorevole di cui all'art. 16, comma 1, della legge regionale 15 ottobre 2001, n. 20 sotto il profilo della legittimità e della regolarità tecnica e l'attestazione dello stesso che dalla deliberazione non deriva né può derivare alcun impegno di spesa a carico della Regione;

VISTO l'articolo 28 dello Statuto della Regione

Con la votazione, resa in forma palese, riportata a pagina 1

**D E L I B E R A**

di approvare l'Atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere la occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)", nel testo allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
(Dott. Bruno Brandoni)

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
(Dott. Gian Mario Spacca)

14



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

Il Servizio "Governato del territorio, mobilità e infrastrutture" e il Servizio "Attività istituzionali, legislative e legali", d'intesa con l'ANCI Marche, hanno predisposto lo schema di atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile).

I motivi che rendono necessaria ed opportuna l'adozione dell'atto sono contenuti nell'atto medesimo.

IL testo dell'atto è stato integrato e perfezionato a seguito di incontri con amministratori e tecnici degli Enti locali, oltre che di professionisti del settore, che si sono tenuti presso le varie province marchigiane.

Si propone pertanto alla Giunta regionale di approvare la proposta di D.G.R. come di seguito riportata: "Atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)", nel testo allegato alla presente deliberazione, di cui forma parte integrante.

Su tale atto il Consiglio delle autonomie locali ha espresso parere favorevole nella seduta del

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO, MOBILITA'  
E INFRASTRUTTURE

(Arch. Rodolfo Novelli)

PROPOSTA E PARERE DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO, MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

Il sottoscritto, considerata la motivazione espressa nell'atto, esprime parere favorevole sotto il profilo della legittimità e della regolarità tecnica della presente deliberazione e ne propone l'adozione alla Giunta regionale. Attesta inoltre che dalla presente deliberazione non deriva né può derivare alcun impegno di spesa a carico della Regione.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

(Arch. Rodolfo Novelli)

La presente deliberazione si compone di n. \_\_\_ pagine di cui n. \_\_\_ pagine di allegati.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

(Dott. Bruno Brandoni)



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ALLEGATO

**Atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)".**

L'esigenza di adottare il presente atto di indirizzo scaturisce dalla necessità di fornire indicazioni agli enti locali, in riferimento a questioni di interpretazione e applicazione della L.R. 22/2009.

Il presente atto viene adottato previa intesa con l'ANCI Marche, che si è fatta carico dell'esigenza di garantire un orientamento quanto più possibile coordinato della Regione e dei Comuni nell'interpretazione e applicazione della L.R. 22/2009 (d'ora in poi indicata come "legge").

**Premessa:** la legge non introduce nuovi parametri urbanistico edilizi o nuove definizioni degli stessi e non modifica le definizioni degli interventi edilizi stabilite dal testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; pertanto, per questi aspetti, si continua a fare riferimento alla normativa statale, regionale e comunale in materia urbanistico-edilizia vigente al momento di entrata in vigore della legge. In particolare e a mero titolo d'esempio per la definizione di edificio ci si deve riferire al primo periodo della lett. bb) dell'art. 13 del Regolamento Edilizio Tipo regionale (R.E.T.), per quella di edificio (o fabbricato) residenziale o non residenziale al secondo periodo della lett. bb) dell'art. 13 del R.E.T., per quella di ampliamento alla lett. cc) sempre dell'art. 13 del R.E.T..

**I<sup>a</sup> avvertenza generale:** Gli interventi di cui alla legge sono consentiti anche nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale preveda la demolizione e ricostruzione di un edificio. Ulteriori capacità edificatorie o eventuali ampliamenti sugli edifici previsti dagli strumenti urbanistici comunali non sono cumulabili con quelli previsti dagli artt. 1 e 2 della legge. Resta sempre realizzabile l'eventuale quota residuale, rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, decurtata della quota di ampliamento già realizzata in applicazione della L.R. 22/2009.

**Art. 1, comma 1:** tutti gli edifici residenziali, indipendentemente dalla zona territoriale omogenea in cui sono ubicati - fermi restando i divieti di cui all'art. 4, comma 5, e quelli contenuti nelle eventuali deliberazioni comunali previste dall'art. 9 - possono essere oggetto di ampliamento nei limiti indicati.

**Art. 1, comma 2:** il limite al quale si fa riferimento riguarda gli edifici residenziali, ed è quello di metri quadrati 95 di superficie misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli

18



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

interni oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina; tale limite deve intendersi riferito al singolo edificio, anche se lo stesso è costituito da più unità immobiliari.

Il comma 2 contiene una previsione speciale rispetto alla disposizione di cui al comma 1; pertanto l'obiettivo del raggiungimento dei suddetti mq. 95 oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina, può comportare un ampliamento dell'edificio anche oltre il limite del 20 per cento della volumetria esistente.

Non a caso il comma 2 dispone che, per gli edifici residenziali di cui al comma 1, l'ampliamento è consentito fino al raggiungimento dei suddetti mq. 95 ecc.

**Art. 1, comma 3:** occorre premettere che gli edifici non residenziali sono stati suddivisi in due "categorie", rispettivamente indicate nei commi 3 e 4 dell'art. 1. La suddivisione è stata effettuata a seconda delle zone omogenee in cui si trovano, e proprio la collocazione nell'una o nell'altra determina le possibilità di ampliamento.

La prima categoria (comma 3) comprende gli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Gli ampliamenti degli edifici non residenziali della prima categoria, previsti dal primo e dal secondo periodo del comma 3, sono tra di loro alternativi. L'ultimo periodo del comma 3 deve essere inteso nel senso che solo la parte ampliata può comportare l'incremento dell'altezza dell'edificio, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, mentre la parte esistente può eventualmente essere soltanto adeguata alle altezze massime previste dalla normativa vigente. Qualora tutto l'edificio sia oggetto di un aumento dell'altezza che deroghi dai limiti massimi vigenti l'intervento ricade nelle fattispecie di demolizione e ricostruzione previste dall'art. 2.

Il comma 3 stabilisce che l'ampliamento degli edifici della prima categoria deve essere motivato "in base a specifiche esigenze produttive".

Cosa si intende per esigenza produttiva?

Al riguardo si può fare riferimento alla vigente normativa urbanistica che consente l'approvazione di ampliamenti di un insediamento produttivo (inteso nella sua valenza più ampia, dunque è produttiva anche una attività ricettiva, un laboratorio artigianale, una attività commerciale, art. 1 DPR447/98), attraverso l'attivazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art.5 del DPR 447/98.

In quel caso, la domanda viene motivata dal soggetto richiedente che dichiara la propria "esigenza produttiva" attraverso dati di impresa, studi di mercato, indagini e documentazioni che vengono auto-certificate o prodotte dai professionisti, spesso coinvolti nei cicli produttivi. Dunque la dichiarazione dell'"esigenza produttiva" va sostenuta e corroborata da documentazione ed elaborati.

Alcuni esempi di "esigenze produttive" sono:

- inserimento di cicli produttivi innovativi e più sicuri rispetto a quelli impiegati,



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

- spazio per incremento di personale,
- ampliamento dovuto ad una diversa disposizione delle fasi di produzione o dei macchinari impiegati, per una maggiore sicurezza dei lavoratori e del luogo, o per aumentare la produzione,
- nuovi spazi per la realizzazione di un materiale e/o di un prodotto innovativo, eco-sostenibile,
- nuovi spazi per l'abbattimento dei costi di trasporto, nonché dell'inquinamento, che si sostengono per il trasporto di materie prime, che vengono conservate in un dato luogo e lavorate in altri siti o per il trasporto di merce che viene prodotta in un dato luogo e venduta/commercializzata in altri posti.

Una "esigenza produttiva" non è che un "bisogno" legato ad un "ciclo lavorativo" e va sempre accolta là dove essa comporti un miglioramento, a prescindere dal fatto che esso sia economico, ambientale, di sicurezza, di qualità o di quantità.

La validità dell'esigenza produttiva, non è un valore aggiunto da riconoscere, ma è un valore insito nella richiesta stessa, che possiede il carattere dell'"evidenza".

**Art. 1, comma 4:** La seconda categoria comprende gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quelle della prima categoria e conformi alla destinazione della zona in cui sono situati.

**Art. 1, comma 6:** l'accorpamento previsto in questo comma si configura come aggiuntivo rispetto alla possibilità di ampliamento prevista dal comma 1 dell'art. 1.

Il fatto che l'accorpamento in esame debba essere considerato aggiuntivo rispetto all'ampliamento dei commi precedenti, dipende da due ordini di considerazioni:

a) l'accorpamento e l'ampliamento sono due istituti diversi: l'ampliamento conduce alla creazione di nuovi volumi, mentre l'accorpamento determina l'inserimento nell'edificio principale di volumetrie già esistenti;

b) i commi 5 e 6 dell'art. 1 sono dedicati esclusivamente agli edifici ubicati in zona agricola. Il comma 5 quando menziona l'ampliamento richiama la disciplina dettata per l'ampliamento stesso dai commi precedenti, invece il comma 6 quando menziona l'accorpamento, ovviamente, non richiama la disciplina precedente e richiede, inoltre, la previa approvazione di un piano di recupero, strumento che non è imposto per gli ampliamenti di cui ai commi precedenti.

La superficie massima alla quale fa riferimento il comma 6 è la superficie utile lorda (SUL).

Al fine di rendere coerente con le misurazioni espresse in metri cubi, il parametro espresso in mq. 70 di cui al comma 6, si assume che a mq. 70 di superficie utile lorda corrispondano mc. 200 di volume vuoto per pieno.

Anche per gli accessori da accorpare vale la regola generale di cui all'art. 4, comma 1, deve trattarsi di manufatti esistenti alla data del 31 dicembre 2008.

I piani di recupero ai quali si fa riferimento nel comma 6 sono quelli previsti dalla L. 457/78; poiché la legge prevede espressamente la possibilità della loro redazione, non



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

necessita la preventiva individuazione delle zone di recupero da parte dei Comuni. Inoltre poiché i piani di recupero riguarderanno accorpamenti ed eventualmente anche ampliamenti la cui entità è stata direttamente assentita dalla legge che di diritto (ope legis) opera una variante agli strumenti urbanistici generali vigenti, non necessita l'effettuazione della verifica di assoggettabilità relativa alla Valutazione Ambientale Strategica. I piani, anche di iniziativa privata dovranno essere presentati nei termini stabiliti dall'art. 9, comma 2 della legge (entro e non oltre diciotto mesi dal 30 novembre 2009) e potranno trovare attuazione nei termini stabiliti dalle relative convenzioni, la cui durata potrà essere definita nella delibera prevista dall'art. 9, comma 1. Sempre per quanto riguarda i piani di recupero si evidenzia che per gli aspetti procedurali trovano applicazione le disposizioni della L.R. 34/92; in particolare si precisa che i piani di recupero (che – come sopra osservato riguardano accorpamenti ed eventualmente anche ampliamenti la cui entità è stata direttamente assentita dalla legge) sono da considerarsi conformi agli strumenti urbanistici generali comunali e pertanto per quanto concerne la loro approvazione trovano applicazione i commi 2 e 3 dell'art. 4 della citata L.R. 34/92.

**Art. 1, comma 7:** il miglioramento del comportamento energetico è riferito al solo ampliamento e non anche all'edificio esistente; infatti, l'art. 5, comma 1, commisura il miglioramento del comportamento energetico da conseguire relativamente agli interventi di ampliamento, mentre nelle ipotesi di demolizione richiede il miglioramento dell'efficienza energetica dell'intero edificio. Anche l'art. 3, comma 2, lettere b) e c) del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, conferma l'applicazione limitata ai soli ampliamenti del miglioramento energetico.

**Art. 1, comma 8, primo periodo:** l'ampliamento può essere abbinato al cambio di destinazione d'uso purché quest'ultima sia conforme alle previsioni urbanistiche; si sottolinea che ancorché conforme alle previsioni urbanistiche il cambio di destinazione d'uso ai sensi della presente legge non è ammesso in assenza di un effettivo ampliamento volumetrico e quindi nel caso di soli interventi a carattere conservativo (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia). Salvo che per gli edifici residenziali ubicati in zona agricola per i quali sussistano le condizioni di cui all'art. 80, comma 9 del R.E.T. (ai sensi del quale: "Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani"), i cambi di destinazione d'uso sono comunque subordinati al rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente.

Nel caso di edifici con più unità immobiliari e con differenti destinazioni, il primo periodo del comma 8 va interpretato nel senso che l'ampliamento, qualora diventi parte integrante dell'unità immobiliare esistente, segue come destinazione quella della stessa unità immobiliare, ovvero, deve mantenere la destinazione in atto di quest'ultima, oppure modificarla congiuntamente, sempre in conformità agli strumenti urbanistici in vigore; viceversa, qualora l'ampliamento dia luogo ad una unità immobiliare autonoma, il medesimo dovrà



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

avere la stessa destinazione della (o delle) unità immobiliare(i) i cui volumi o superfici sono computati ai fini dell'ampliamento stesso.

Oltre alla destinazione d'uso conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici il primo periodo del comma 8 impone il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968.

Al riguardo occorre precisare che gli standard di cui al citato art. 3 e le specificazioni di cui all'art. 4 del medesimo D.M. vanno osservati – come è reso palese – dalla formulazione di questi articoli per gli insediamenti residenziali, mentre per gli insediamenti produttivi debbono essere rispettati gli standard così come definiti dall'art. 5 del medesimo D.M.

Più disposizioni della legge in esame considerano inderogabili i limiti e gli standard fissati dal citato D.M. e, ovviamente, ciò vale per quanto da esso dettato dagli artt. 3, 4 e 5 relativamente alle diverse zone omogenee.

Poiché la legge fa riferimento alle quantità minime stabilite dal D.M. 1444/68 per il calcolo degli abitanti insediati o da insediare si deve far riferimento a quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 3 del citato D.M. ed inoltre nelle zone territoriali omogenee C non debbono essere garantiti gli ulteriori 3 mq di verde pubblico richiesti dall'art. 21, comma 4 della L.R. 34/92.

In particolare per quanto concerne gli interventi che riguardano edifici ricadenti in insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili le aree a standard che debbono essere garantite oppure monetizzate sono ricavate proporzionalmente in relazione all'incremento richiesto ai sensi della legge rispetto alle capacità edificatorie massime previste dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti e gli standard minimi richiesti dal D.M. 1444/68; in altre parole la capacità edificatoria massima prevista dallo strumento urbanistico attuativo in cui si trova l'edificio oggetto di intervento sta alla superficie minima di standard richiesta dal D.M. 1444/68 (10% della superficie territoriale), come la capacità edificatoria dello strumento urbanistico attuativo risultante dall'incremento realizzato ai sensi della legge sta alla superficie minima di standard da garantire. A titolo d'esempio qualora si voglia ampliare di 400 mq di SUL un edificio situato in un piano attuativo della superficie territoriale (ST) di 10.000 mq in cui sono previsti 3000 mq di SUL occorrerà innanzitutto impostare la seguente proporzione:

$$3000 : 1000 (10\% \text{ della ST}) = 3400 : X$$

$$X = 3400 \times 1000 / 3000 = 1133.33 \text{ mq}$$

$$\text{aree a standard da garantire o monetizzare} = 1133.33 - 1000 = 133.33$$



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

In maniera analoga, qualora l'edificio non ricada nell'ambito di Piani attuativi, le aree a standard che debbono essere garantite, oppure monetizzate, andranno calcolate con riferimento alla Superficie Fondiaria (SF) esistente e alle quantità edificatorie esistenti e da realizzare, ipotizzando che uno standard pari al 10% della SF sia già stato (seppur virtualmente) garantito; in altre parole la quantità edificatoria esistente dell'edificio oggetto di intervento, sta alla superficie minima di standard virtuale (10% della superficie fondiaria), come la quantità edificatoria risultante dall'incremento realizzato ai sensi della legge sta alla superficie minima di standard da garantire. A titolo d'esempio qualora si voglia ampliare di 400 mq di SUL un edificio non situato in un piano attuativo con una superficie fondiaria (ST) di 5.000 mq in cui sono esistenti 2000 mq di SUL occorrerà innanzitutto impostare la seguente proporzione:

$$2000 : 500 \text{ (10\% della SF)} = 2400 : X$$

$$X = 2400 \times 500 / 2000 = 600 \text{ mq}$$

$$\text{aree a standard da garantire o monetizzare} = 600 - 500 = 100$$

La capacità edificatoria massima finalizzata all'applicazione del criterio proporzionale sopra esemplificato sarà definita facendo ricorso a parametri individuati nei modi e con le logiche che i Comuni stabiliranno con la Delibera di cui all'art. 9, comma 1.

**Art. 1, comma 8, secondo periodo:** Sia per gli insediamenti residenziali, sia per gli insediamenti non residenziali, gli eventuali standard che non possono essere garantiti con la cessione di aree debbono essere monetizzati.

Gli interventi previsti dalla presente legge creano nuove superfici e nuove volumetrie, a volte, anche nuove destinazioni e, quindi, aumentano il carico urbanistico; pertanto, sono sempre sottoposti all'obbligo della cessione delle aree a standard o, in alternativa, della loro monetizzazione. Non si ritiene legittimo che i nuovi interventi possano incidere gratuitamente su eventuali aree a standard occasionalmente preesistenti, sia per non creare disparità di trattamento rispetto a quanti in precedenza hanno dovuto cedere le aree, sia perché - in seguito alla realizzazione degli interventi previsti dalla legge - le aree interessate possono risultare ben presto sottodimensionate rispetto al fabbisogno complessivo di standard.

Il secondo periodo del comma 8 deve essere inteso nel senso che l'accertamento del Comune dell'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare agli standard riguarda non solo gli aspetti quantitativi, ma anche quelli qualitativi, con ciò significando che il Comune dovrà valutare anche l'effettiva fruibilità e funzionalità delle aree che il richiedente sia in condizione di cedere; in caso contrario il Comune potrà e dovrà richiedere la monetizzazione.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

A tal fine, i Comuni possono utilizzare, tra gli altri, i seguenti criteri:

- a) se le aree da cedere siano adeguate rispetto al tipo di standard da realizzare;
- b) la conformazione delle aree ovvero l'irregolarità del loro perimetro o la loro frammentazione;
- c) l'interclusione in aree private o la non agevole accessibilità delle aree oppure la distanza dalle altre aree a standard;
- d) la presenza di servitù, impianti (elettrodotti ecc.), o le caratteristiche geologiche o idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzazione;
- e) se la completa cessione delle aree a standard dovute renda impossibile la realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla legge o il loro ordinato inserimento nel contesto circostante.

Di fatto, poiché anche nell'ipotesi di ampliamento massimo di 200 mc la quantità di aree a standard da garantire risulterebbe al massimo di circa 45 mq (ridotta a 22,5 mq nelle zone territoriali omogenee B, ovvero a 15 nelle zone territoriali omogenee E) si ritiene che i Comuni possano stabilire con la delibera prevista dall'art. 9 comma 1 la possibilità di monetizzare sempre e comunque le citate aree a standard.

Il comma 8, laddove stabilisce che l'importo da corrispondere al Comune, a titolo di monetizzazione, "è una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione" si preoccupa esclusivamente di fissare le modalità di determinazione del quantum della monetizzazione e non modifica gli obblighi relativi al contributo di costruzione (composto dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione), i quali sono e restano disciplinati dall'art. 6, peraltro in modo agevolato, per quanti intendono realizzare gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione previsti dalla legge.

Le parole "relativi oneri di urbanizzazione" vanno letteralmente intese quali oneri necessari ad urbanizzare le aree reperite in sostituzione di quelle che gli interessati avrebbero dovuto cedere.

In assenza del comma 8, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione previsti dalla legge avrebbero potuto essere realizzati soltanto su aree dotate di standard e per detti interventi i soggetti interessati avrebbero corrisposto il contributo di costruzione.

Il comma 8 ha inteso favorire la realizzazione dei suddetti interventi anche in aree carenti di standard, però i soggetti interessati, oltre al contributo di costruzione agevolato di cui all'art.6, debbono corrispondere una somma a titolo di monetizzazione.

La somma viene determinata dal comma 8 non soltanto in un importo pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili, ma in una somma "comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione", cioè agli oneri necessari ad urbanizzare l'area da acquistare.

FA



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

L'importo da corrispondere al Comune è il maggiore tra quello del valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che gli interessati avrebbero dovuto cedere e quello degli oneri di urbanizzazione delle aree sostitutive.

Le somme introitate dai Comuni, a titolo di monetizzazione, debbono essere iscritte in capitoli di bilancio vincolati allo specifico utilizzo per la realizzazione di standard.

**Art. 2, Avvertenza generale:** Gli interventi di cui alla L.R. 22/2009 sono consentiti anche nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale e/o i piani attuativi prevedano la possibilità di demolire più edifici e la ricostruzione di un minore numero di edifici. L'incremento della volumetria del 35% si applicherà quindi sull'edificio o sugli edifici nuovi da realizzare.

Non è ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione, anche con ampliamento, in un'altra area.

L'ipotesi è da escludere per tre ragioni.

La prima, attiene ai lavori preparatori del testo poi divenuto legge. Nella proposta di legge approvata dalla Giunta regionale era presente la seguente disposizione: "La ricostruzione con ampliamento degli edifici non residenziali può avvenire, se consentito dal Comune interessato, anche su area diversa, purché destinata all'edificazione dagli strumenti urbanistici e territoriali e purché compatibile con la destinazione e con la disciplina comunale dei parametri urbanistici ed edilizi della nuova area e a condizione che l'area originariamente occupata venga gravata da un vincolo di inedificabilità, da trascrivere a cura del Comune e a spese dei proprietari interessati".

La disposizione viene successivamente soppressa.

La prima ragione, da sola non è decisiva, perché, come è noto, i testi legislativi vanno interpretati, in primo luogo, sulla base del significato delle parole che utilizzano e, soltanto in secondo luogo, secondo le intenzioni del legislatore.

La seconda ragione è la seguente: una figura complessa come la demolizione e ricostruzione in altra zona, addirittura con ampliamento, richiede comunque una disciplina legislativa e non può essere costruita basandosi soltanto sui silenzi del legislatore.

La terza ragione è la seguente: l'art. 2, comma 4, consente, relativamente agli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee B e C (o comunque ubicati in zone diverse da quelle descritte al comma 3), la demolizione e ricostruzione con ampliamento, purché detti edifici siano conformi alla destinazione della zona in cui sono ubicati.

E' evidente che se gli edifici potevano essere demoliti e ricostruiti altrove, non avrebbe avuto senso imporre la conformità con la destinazione della zona in cui erano ubicati.

Nello stesso senso di cui sopra, si esprime anche l'art. 2, comma 2, terzo periodo, quando richiede la compatibilità degli edifici con la destinazione della zona in cui sono ubicati.

4



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Ovviamente l'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento potrà essere sempre ricollocato nell'ambito del lotto di originaria pertinenza (per lotto si intende il fondo su cui sorge l'edificio e non la singola particella catastale, considerato che l'estensione di quest'ultima può risultare a volte piccolissima a seguito di eventi contingenti), fatto salvo il rispetto degli altri parametri urbanistico edilizi che la disciplinano.

**Art. 2, comma 1:** Il comma è applicabile anche agli edifici residenziali ubicati in zona agricola. E' vero che l'art. 1, comma 1, nel disciplinare gli ampliamenti per gli edifici residenziali, contiene l'inciso "ancorché ubicati in zona agricola", mentre tale inciso non è contenuto nell'art. 2, comma 1; tuttavia, è più fondato ritenere che l'art. 2, comma 1, riguardi anche gli edifici residenziali situati in zona agricola per le seguenti considerazioni:

a) l'art. 2, comma 1, riguarda espressamente la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali (senza esclusioni) che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica. Pertanto, va prestata attenzione alle necessità oggettive della qualità architettonica o della sicurezza antisismica a prescindere dal fatto che l'edificio residenziale sia ubicato in zona agricola o in altra zona. Sarebbe proprio strana una norma che consentisse, ad esempio per ragioni di sicurezza antisismica, la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale situato in zona B e non la consentisse per l'edificio situato in zona E;

b) i successivi commi dell'art. 2 ammettono espressamente la demolizione e ricostruzione degli edifici non residenziali situati in zona agricola. Anche per questo aspetto, sarebbe del tutto assurda una norma che consentisse, ad esempio per ragioni di sicurezza antisismica, la demolizione e ricostruzione dell'edificio non residenziale situato in zona E e non la consentisse all'edificio residenziale ubicato nelle vicinanze e nella medesima zona;

c) nell'art. 1, comma 1, l'inciso "ancorché ubicati in zona agricola" è essenziale perché, in sua mancanza, si poteva pensare che gli edifici residenziali e non residenziali in zona agricola fossero disciplinati unicamente dai commi 5 e 6 dello stesso art. 1. Invece, nell'art. 2, comma 1, l'inciso non è essenziale in quanto non sono presenti in questo articolo ulteriori commi sugli edifici residenziali in zona agricola.

Per gli aspetti sismici sono comunque da considerarsi sempre prevalenti le disposizioni contenute nel D.M 14 gennaio 2008 rispetto a quelle eventualmente non coerenti contenute nella legge.

**Art. 2, comma 2:** Il divieto di mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee a destinazione agricola, industriale, artigianale, direzionale e commerciale di cui al d.m. 1444/1968 previsto dall'ultimo periodo del comma 2 dell'art. 2 fornisce anche la chiave di lettura per una corretta interpretazione del successivo comma 5, le cui disposizioni vanno intese nel senso che agli interventi di cui all'art. 2 si applica quanto previsto all'art. 1, comma 8, limitatamente agli aspetti relativi al-



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

la cosiddetta monetizzazione degli standard e non anche ai cambi di destinazione d'uso che continuano ad essere normati dal comma 2 dell'art. 2.

**Art. 2, commi 3 e 4:** valgono considerazioni analoghe a quelle fatte per l'art. 1 commi 3 e 4.

**Art. 2, comma 5 :** si rimanda alle considerazioni svolte a proposito dell'art. 2, comma 2.

**Coordinamento degli artt. 1 e 2 della L.R. 22/2009 con l'art. 6 della L.R. 13/1990:** Come rilevato in precedenza, le disposizioni della L.R. 22/1990, in particolare quelle degli artt. 1 e 2, riguardano anche gli edifici situati in zona agricola, siano essi residenziali o non residenziali.

Queste disposizioni prevalgono sull'art. 6 della L.R. 13/1990, dedicato al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Pertanto, nel periodo di applicabilità della L.R. 22/2009 gli interventi di cui agli artt. 1 e 2 e i relativi incrementi volumetrici o di superfici possono riguardare anche gli edifici rurali esistenti in zone agricole per i quali l'art. 6, comma 1, della L.R. 13/1990 ammette soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria. Identica conclusione vale per gli edifici utilizzati per attività agrituristiche e per le abitazioni rurali, di cui rispettivamente all'art. 6, comma 4 e comma 5, della L.R. 13/1990.

Identica conclusione vale, infine, per quanto previsto dall'art. 2, comma 6, della L.R. 13/1990 e pertanto la ristrutturazione degli edifici esistenti può avvenire previa demolizione e con gli incrementi previsti dalla L.R. 22/2009.

Per gli interventi di cui agli artt. 1 e 2 della L.R. 22/2009 vale quanto disposto dall'art. 5, comma 1, ultima parte, della L.R. 13/1990 e cioè che non si osserva il limite di ml. 20 per le distanze dai confini.

Ovviamente gli interventi previsti dalla L.R. 22/2009 vanno effettuati secondo i limiti stabiliti dalla legge medesima: ad esempio, per gli edifici ubicati in zona agricola costruiti prima del 1950, l'ampliamento è consentito a condizione che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche. Inoltre, non sono possibili detti interventi sugli edifici censiti ai sensi degli artt. 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR, nonché dell'art. 15, comma 2, della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, sottoposti a restauro e a risanamento conservativo.

**art. 3, comma 2:** Il secondo periodo stabilisce: "Il piano delle alienazioni e valorizzazioni può prevedere il mutamento di destinazione d'uso degli edifici pubblici, ai sensi dell'articolo 58, comma 2, del d.l. 112/2008".

AA



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Per molti aspetti il richiamo dell'art. 58, comma 2, del d.l. 112/2008, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008, n. 133, è essenziale: l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni e valorizzazioni determina la loro classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del suddetto piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale, che di regola non necessita di verifiche di conformità agli atti di pianificazione sovraordinata provinciali e regionale.

I problemi sorgono relativamente al punto dell'art. 58, comma 2, che richiede la verifica di conformità per le varianti che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico vigente.

Al riguardo, è necessario considerare che le varianti e le variazioni volumetriche di cui alla legge regionale - sempre superiori al 10 per cento - sono determinate dalla legge stessa e non da una autonoma scelta di singoli Comuni.

Inoltre, è la legge stessa che consente le suddette variazioni volumetriche in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, con la conseguenza che, da un lato, la verifica di conformità della Provincia comporterebbe una sovrapposizione inammissibile alla volontà espressa nella legge regionale; dall'altro lato, costituirebbe un aggravio procedimentale del tutto inutile, in quanto la legge regionale deroga addirittura ai piani provinciali e regionali.

In altri termini, non si vede quale potrebbe essere il senso di questa verifica di conformità della Provincia di fronte a Comuni che affermano di applicare la legge regionale sugli ampliamenti e sulle demolizioni e ricostruzioni. Più propriamente, la verifica di conformità si trasformerebbe in una presa d'atto.

Pertanto, il richiamo contenuto all'art. 58, comma 2, va inteso nel senso che le varianti e le variazioni volumetriche disposte in attuazione dell'articolo 3 della legge regionale non richiedono la verifica di conformità agli atti di pianificazione sovraordinata provinciali e regionale, essendo la conformità predeterminata dalla legge regionale.

Nel caso di piani delle alienazioni e valorizzazioni predisposti ai sensi dell'art. 3 da parte di Enti diversi dal Comune è comunque richiesto, per gli effetti di variante allo strumento urbanistico generale, l'assenso di quest'ultimo con specifica delibera di Consiglio.

Per le stesse ragioni sopra richiamate i piani attuativi di iniziativa privata o pubblica che danno attuazione alla presente legge non sono soggetti a valutazione ambientale strategica.

**art. 3, comma 4:** si riferisce agli immobili di proprietà degli ERAP o dei Comuni. La disposizione non è limitata ai casi in cui gli ERAP o i Comuni sono proprietari esclusivi degli immobili, ma comprende anche i casi in cui in ottemperanza alle leggi sulla alienazione di appartamenti di edilizia residenziale pubblica, parte degli appartamenti siano stati alienati e una parte prevalente dell'edificio, vale a dire superiore al 50%, sia rimasta di proprietà ERAP o comunali.

46



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

L'incremento del 50 per cento della volumetria esistente va riferito alla parte di proprietà pubblica e l'ERAP o il Comune definiscono le modalità di intervento sentiti i proprietari privati degli appartamenti.

**art. 4 comma 1:** I Comuni entro 45 giorni dall'entrata in vigore della legge debbono individuare ulteriori parametri urbanistico edilizi oltre a quelli già individuati dalla legge, in quanto molti strumenti urbanistici ne prevedono alcuni (es. rapporti di copertura, rapporti di impermeabilizzazione, etc) che se non fossero derogabili renderebbero di fatto inapplicabile la legge nella maggior parte dei casi. Si evidenzia che i limiti di densità edilizia stabiliti dal D.M. 1444/68 potranno essere derogati (e questo, ad esempio, permetterà di consentire molti interventi in zona agricola che altrimenti sarebbero stati impossibili), mentre rimangono inderogabili quelli di altezza e di distanza tra fabbricati, salvo quanto previsto al successivo comma, ovvero che rimangono comunque valide le deroghe previste dall'art. 11 del D.L.gs. 115/2008 e dall'art. 8 della L.R. 14/2008 relative ai cosiddetti extraspessori necessari per il miglioramento dell'efficienza energetica. Si sottolinea infine che vi è una evidente mancanza di raccordo tra le previsioni di questo comma relative alle sopra richiamate ulteriori possibili deroghe ai parametri urbanistico – edilizi da parte dei Comuni e quanto stabilito dal successivo art. 9, comma 1; il quale, ad una sommaria lettura sembrerebbe consentire soltanto ulteriori limitazioni al campo di applicazione della legge. In realtà dal combinato disposto dell'art. 4, comma 1 e dell'art. 9, comma 1 risulta evidente che lo strumento per dare attuazioni alle previsioni di tali commi è una delibera di Consiglio Comunale, la quale oltre a porre ulteriori limitazioni all'applicabilità della legge, può invece introdurre ulteriori deroghe ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali.

In ogni caso, come espressamente stabilito dalla legge, non potranno essere derogate le distanze tra fabbricati stabilite dal D.M 1444/68; per quanto riguarda le distanze dai confini non potranno in ogni caso essere pregiudicati eventuali diritti di terzi, sempre per quanto riguarda le distanze dai confini sono comunque fatte salve eventuali distanze inferiori previste dagli strumenti urbanistici o dai regolamenti edilizi (es. possibilità di allineamenti a fronti preesistenti, etc.).

**art. 4 comma 2:** valgono le considerazioni fatte per l'art. 4 comma 1.

**art. 4 comma 4:** Richiamato quanto evidenziato in premessa si ricorda che per la definizione di edificio ci si deve riferire alla lett. bb) del Regolamento Edilizio Tipo Regionale.

**art. 4 comma 5:** I divieti stabiliti dal presente comma non sono derogabili dai Comuni. Si precisa altresì che per quanto riguarda le aree di tutela integrale – anche se altrimenti denominate dai PRG comunali adeguati al PPAR - valgono comunque le esenzioni previste dall'art. 60 del P.P.A.R. o quelle richiamate negli strumenti urbanistici ad esso adeguati.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

**art. 4 comma 8:** Il comma deve essere letto nel senso che non è consentita l'applicazione della legge qualora gli incrementi determinino un passaggio da un esercizio di vicinato ad una media struttura di vendita, oppure da una media struttura di vendita a una grande struttura di vendita.

**art. 4, comma 9:** Il riferimento al D.M. 1444/1968 per le zone di protezione stradale va inteso come riferimento al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765).

**art. 5 comma 1:** I titoli abilitativi edilizi sono quelli previsti dal D.P.R. 380/2001 e non sono previste specifiche semplificazioni; sono anzi previste ulteriori asseverazioni in merito al rispetto di quanto richiesto dalla legge per gli aspetti energetici, sismici, etc.; si vedano anche le considerazioni svolte a proposito dell'art. 2, comma 1.

Per gli aspetti energetici, la disposizione in esame ha volutamente utilizzato il termine "asseverazione" e non quello di "certificazione", per intendere una valutazione agile e semplificata che il progettista o altro tecnico abilitato possono svolgere.

**art. 5 comma 4:** Con la delibera di cui all'art. 9, o con altra apposita delibera, i Comuni devono dare attuazione al presente comma, stabilendo la percentuale di incremento dei diritti di segreteria, per far fronte in maniera ottimale al probabile incremento del numero di domande.

**art. 6 comma 3:** il secondo periodo di questo comma deve essere letto nel senso che in caso di mutamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2, comma 2 (e solo in questa ipotesi) la quota di contributo di costruzione deve essere destinata agli interventi di messa in sicurezza degli edifici scolastici.

**art. 6 comma 4:** il comma deve essere inteso esattamente nella sua disposizione letterale e quindi qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione comportino l'accessibilità dell'unità immobiliare ai fini del superamento delle barriere architettoniche il contributo di costruzione non è dovuto.

Al riguardo il Regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche (DM 14 giugno 1989, n. 236), all'art. 3, comma 1, stabilisce:

"In relazione alle finalità delle presenti norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito.

L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

La visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazio-

14



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ne fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

La adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita".

**art. 7 comma 2:** Si prevede che in caso di abusi edilizi relativi ad interventi richiesti ai sensi della presente legge oltre all'applicazione delle sanzioni e dei provvedimenti di cui al titolo IV del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, siano irrogate ulteriori sanzioni.

**art. 9, comma 1:** si rimanda alle considerazioni svolte a proposito dell'art. 4, comma 1. Si ribadisce inoltre la perentorietà del termine di 45 giorni entro il quale i Comuni debbono approvare gli specifici atti previsti dal comma.

ex