

Dal Lazio indirizzi e direttive per una corretta attuazione del Piano casa

IL SOLE 24 ORE

REGIONE LAZIO - Approvata la circolare esplicativa

Con deliberazione n. 36/2016 la Giunta Regionale detta indirizzi e direttive per assicurare una piena, corretta e uniforme attuazione delle disposizioni del Piano Casa.

La presente circolare riguarda principalmente gli aspetti innovativi introdotti dalla Lr 10/2014 :

- **Verifica delle condizioni di ammissibilità** al Piano Casa degli edifici per i quali al 31 dicembre 2013 non sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria (articolo 2, comma 1)
- **Ambiti esclusi dall'applicazione del Piano Casa** (articolo 2, comma 2, lettere a, b, c, d, e, f e g);
- **Conversione superficie/volume e definizione dei parametri edilizi per l'attuazione degli interventi del Piano Casa** (articolo 2, comma 5);
- **Applicazione del Piano Casa nelle zone in cui le norme di tutela paesaggistica dei PTP rinviando alle previsioni degli strumenti urbanistici** (articolo 2, comma 5-bis);
- **Opere di urbanizzazione secondaria negli interventi di ampliamento degli edifici** (articolo 3, comma 6);
- **Interventi di ampliamento degli edifici esistenti** (articolo 3, comma 8);
- **Housing sociale e delocalizzazione in attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 3-ter, comma 1 e 3-ter comma 3.**
- **Modifiche planivolumetriche e convenzionali;**
- **Applicazione del Piano Casa nei piani di zona di cui alla legge 167/1962;**
- **Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici** (articolo 4);
- **Reperimento degli standard urbanistici per gli interventi consentiti dal Piano Casa;**
- **Procedure per il rilascio dei titoli abilitativi e per la presentazione delle domande** (articolo 6).

Con il presente provvedimento la Regione non sostituisce, bensì integra i precedenti provvedimenti adottati dalla Giunta regionale che resteranno validi esclusivamente in relazione alle disposizioni che non sono state modificate.

DELIBERA, GIUNTA REGIONALE 9 FEBBRAIO 2016, N. 36 (BUR 16 FEBBRAIO 2016, N. 13) - Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione del "Piano Casa" alla luce delle modifiche ed integrazioni apportate alla l.r. n. 21/2009 dalla l.r. n. 10/2014"

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore Politiche del Territorio e Mobilità;

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 (Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale) e successive modifiche;

VISTO il "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale del Lazio" del 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale) e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale), c.d. Piano Casa, e successive modifiche;

VISTO che, al fine di consentire la corretta, puntuale ed uniforme applicazione della l.r. 21/2009, sono state precedentemente emanate due circolari, la prima relativa agli articoli 2, 3 e 6, adottata con deliberazione di Giunta regionale n. 20 del 26.01.2012, in seguito modificata ed integrata con le deliberazioni n. 50 del 15.03.2013 e n. 277 del 05.09.2013, e la seconda relativa agli articoli 3 ter, 4, 5 e 6, adottata con deliberazione di Giunta regionale n. 184 del 08.05.2012;

CONSIDERATO che con la legge regionale 10 novembre 2014, n. 10 (Modifiche alle leggi regionali relative al governo del territorio, alle aree naturali protette regionali ed alle funzioni amministrative in materia di paesaggio) sono state apportate alla l.r. 21/2009 numerose e sostanziali modifiche;

RILEVATA la necessità di predisporre una ulteriore circolare esplicativa che chiarisca l'effettiva portata e la corretta interpretazione delle innovative disposizioni legislative introdotte con la l.r. 10/2014 ed i rapporti con le precedenti circolari esplicative;

RITENUTO l'allegata circolare, che forma parte integrante della presente deliberazione, idonea a fornire gli indirizzi e le direttive per la corretta ed uniforme applicazione della l.r. 21/2009 come da ultimo modificata dalla l.r. 10/2014;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa,

di approvare l'allegata circolare esplicativa inerente: "Indirizzi e direttive per l'applicazione del

"Piano Casa" alla luce delle modifiche ed integrazioni apportate alla l.r. n. 21/2009 dalla l.r. n. 10/2014".

La presente deliberazione non comporta oneri a carico dell'Amministrazione e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Allegato

- Indirizzi e direttive per l'applicazione del "Piano casa" alla luce delle modifiche ed integrazioni apportate alla l.r. n. 21/2009 dalla l.r. n. 10/2014

1. Premesse e finalità

Con il presente provvedimento la Regione intende fornire indirizzi e direttive per assicurare una piena, corretta ed uniforme attuazione delle disposizioni del Piano Casa Regionale di cui alla legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 come modificata dalla legge regionale 10 novembre 2014, n. 10.

La presente circolare riguarda principalmente gli aspetti innovativi introdotti dalla l.r. 10/2014, di conseguenza non sostituisce, bensì integra i precedenti provvedimenti adottati dalla Giunta Regionale (D.G.R. 26 gennaio 2012, n. 20, come modificata dalle D.G.R. 15 marzo 2013, n. 50 e 5 settembre 2013, n. 277, e D.G.R. 8 maggio 2012, n. 184) che pertanto resteranno validi esclusivamente in relazione alle disposizioni che non sono state modificate dalla suddetta l.r. 10/2014.

2. Verifica delle condizioni di ammissibilità al Piano Casa degli edifici per i quali al 31.12.2013 non sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria (art. 2, comma 1)

La l.r. 10/2014 ha modificato l'articolo 2, comma 1, della l.r. 21/2009 con l'effetto di circoscriverne il campo di applicazione agli edifici ultimati per i quali, alla data del 31.12.2013, sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, che dovrà essere allegato al progetto.

In proposito, va opportunamente ricordato che il comma 3 dell'articolo 6 della l.r. 21/2009 consente, nell'elencare la documentazione da allegare alla DIA o alla richiesta di permesso di costruire, di produrre l'attestazione dell'avvenuta formazione del titolo abilitativo in sanatoria a seguito del decorso dei termini previsti per la formazione del silenzio-assenso di cui all'art. 35 della legge n. 47/85. Ciò, naturalmente, è possibile solo ove non sussistano vincoli per i quali è prescritta l'acquisizione del relativo nulla osta, ipotesi nella quale non ricorrono le condizioni per la formazione del silenzio-assenso, e sussistano le ulteriori condizioni previste dalla norma citata.

Di conseguenza, rientrano nell'ambito di applicazione del Piano Casa sia gli edifici per i quali alla data del 31.12.2013 sia stato materialmente rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, sia quelli per cui alla medesima data siano validamente decorsi i termini per la formazione dell'assenso tacito e la prova della sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi stabiliti per legge sia attestata con perizia giurata da un tecnico abilitato. Occorre, inoltre, fornire un chiarimento in merito alla possibilità di accedere ai benefici della l.r. n. 21/09 in relazione agli edifici che abbiano conseguito l'accertamento di conformità previsto dall'articolo 36 del DPR 380/2001 e dall'articolo 22 della l.r. 15/2008. Nel caso in cui per mezzo di tale istituto siano stati regolarizzati interventi eseguiti in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, ma comunque conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta di accertamento della loro conformità edilizia, l'eventuale accertamento di conformità conseguito successivamente alla data del 31.12.2013 non deve ritenersi preclusivo dell'applicazione della l.r. 21/2009.

3. Ambiti esclusi dall'applicazione del Piano Casa (art. 2, comma 2, lettere a, b, c, d, e, f e g)

L'articolo 2, comma 2, della l.r. 21/2009 elenca le fattispecie di esclusione dal campo di

applicazione del Piano Casa, ossia le ipotesi in cui gli interventi previsti dalla legge non possono essere realizzati in quanto ricadenti in ambiti territoriali che il legislatore, per ragioni diverse, ha ritenuto di preservare dagli interventi eccezionali e derogatori disciplinati dalla legge stessa.

In proposito, un'importante modifica operata dalla l.r. 10/2014 è stata quella di riferire le esclusioni di cui all'art. 2, comma 2, direttamente alle aree o zone o fasce di rispetto e non più, come nel testo previgente, agli edifici. Per effetto della predetta modifica, sono escluse dall'ambito di applicazione del Piano Casa, nei limiti previsti dalle singole disposizioni, le zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici (lett. a), le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta (lett. b), le aree naturali protette (lett. c), le aree del demanio marittimo e le fasce di rispetto delle acque interne (lett. d), le zone a rischio idrogeologico (lett. e), le aree con destinazioni strategiche o relative alla mobilità, alle infrastrutture, ai servizi pubblici generali ed agli standard (lett. f), le fasce di rispetto stradale, ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche (lett. g); l'unica fattispecie di esclusione che riguarda gli edifici è rappresentata dalla lett. e) relativa ai casali ed ai complessi rurali realizzati prima del 1930.

Tale modifica comporta che ciò che adesso rileva, ai fini della ammissibilità, è la localizzazione dell'intervento e non dell'edificio. Quindi, rispetto alla disciplina previgente, un determinato intervento deve ritenersi ammissibile anche se l'edificio ricade parzialmente in un'area, zona o fascia esclusa purché esso abbia luogo al di fuori di essa.

Per quanto riguarda, in particolare, l'articolo 2, comma 2, lettera d) della l.r. 21/2009, con la l.r. 10/2014 si introduce il divieto di applicazione delle disposizioni previste dal Piano Casa nelle fasce di rispetto delle acque interne. Per l'individuazione delle suddette fasce si fa riferimento alle disposizioni di cui al RD 8/5/1904 n.368 che individua in 10 m "dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti" l'area entro cui non è consentita la realizzazione di fabbricati. La suddetta distanza (10 m) ricorre anche nelle disposizioni di cui al RD 25/07/1904 n.523, articolo 96, lettera f) come fascia entro cui "sono vietati in modo assoluto le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno".

In proposito, è pure opportuno chiarire quanto previsto nell'articolo 1, comma 48, della l.r. 10/2014 ove si dispone che "Gli interventi di cui all'articolo 3 ter, comma 1 e all'articolo 4, comma 1 della l.r. 21/2009 e successive modifiche, limitatamente alla sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, sono consentiti anche su edifici situati nelle aree demaniali e nelle fasce di rispetto delle acque interne di cui all'articolo 2, comma 2, lettera d) della stessa l.r. 21/2009 e successive modifiche, purché la ricostruzione abbia luogo esclusivamente al di fuori delle predette aree o fasce di rispetto, nel medesimo lotto o in altro lotto confinante in cui l'edificazione sia consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.". Tale disposizione, pur non modificando il testo della l.r. 21/2009, introduce un'eccezione all'art. 2, comma 2, lettera d), del Piano Casa, consentendo, per gli edifici ricadenti nelle aree demaniali o nelle fasce di rispetto delle acque interne, interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione a condizione che la ricostruzione dei nuovi fabbricati avvenga al di fuori delle predette fasce o aree in zone in cui gli strumenti urbanistici non escludono l'edificabilità, a condizione che la riedificazione avvenga nel medesimo lotto o in un lotto adiacente.

Merita, infine, chiarire che gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione sono consentiti nel caso di edifici ricadenti, oltre che nelle aree del demanio marittimo e nelle fasce di rispetto delle acque interne, anche nelle zone a rischio idrogeologico e nelle fasce di rispetto della lett. g), alle condizioni di cui all'art. 1, comma 48, della l.r. 10/2014 e degli artt. 3ter, comma 1ter, e 4, comma 2bis.

4. Conversione superficie/volume e definizione dei parametri edilizi per l'attuazione degli interventi del Piano Casa (art. 2, comma 5)

L'articolo 2, comma 5 della legge, nel testo modificato dalla l.r. 10/2014, impone di utilizzare i parametri urbanistico-edilizi posti alla base del titolo abilitativo per determinare la consistenza

edilizia degli edifici esistenti e per il calcolo della premialità consentita ai sensi degli articoli 3, 3bis, 3ter, 4 e 5 del Piano Casa regionale e l'obbligo elimina in radice ogni possibile sperequazione derivante dall'uso di parametri di calcolo non omogenei.

Le nuove disposizioni chiariscono come procedere a tale computo in funzione di volumi o superfici che i singoli piani regolatori possono diversamente considerare ai fini del complessivo dimensionamento del progetto edilizio. Ciò sia per determinare la preesistenza utilmente valutabile a fini di applicazione della l.r. 21/2009, sia per determinare l'incremento ammesso.

La stessa norma prevede, poi, l'obbligo di rilasciare i titoli edilizi conseguenti all'applicazione del Piano Casa in base ai "parametri edilizi" previsti dagli "strumenti urbanistici vigenti", da intendersi quali la grandezza edilizia adottata dal Piano Regolatore Generale per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi. La previsione deve, quindi, intendersi nel senso che il progetto edilizio dovrà essere redatto, ed il conseguente titolo abilitativo rilasciato, utilizzando, in ogni caso, la grandezza edilizia adottata dal PRG vigente, anche nelle ipotesi in cui l'intervento ricada in ambiti soggetti a precedente pianificazione attuativa alla cui disciplina il PRG eventualmente rinvii ed anche ove nei detti piani attuativi l'edificabilità fosse espressa con diversa grandezza edilizia.

Pertanto, nei Comuni che hanno introdotto la SUL quale parametro urbanistico – edilizio posto a base del titolo abilitativo, la superficie ricavata con l'applicazione della formula $S=V/3,20$ rappresenta la Superficie Utile Lorda – SUL, come definita nelle norme tecniche di attuazione del PRG.

In questo particolare caso, così come previsto dall'art. 2, comma 5, per convertire i parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo, rilasciato o da rilasciarsi, nell'unità di misura prevista dal PRG si applica la formula: $S=V/3,20$ ovvero $V=S \times 3,20$ (dove S è la superficie, e V è il volume).

Più precisamente, nei comuni che hanno introdotto la SUL quale parametro urbanistico edilizio posto a base del titolo abilitativo, nella determinazione del parametro edilizio rappresentativo della consistenza edilizia dello stato ante-operam e per il calcolo della relativa premialità, si devono applicare i seguenti criteri:

- 1) Nel caso in cui il Volume costruito (Vc) rappresenti la consistenza edilizia alla base del titolo abilitativo, lo stesso viene convertito in SUL utilizzando la formula di conversione $S=V/3,20$ (dove S rappresenta la SUL e V il Volume costruito Vc);
- 2) Nel caso in cui la Superficie lorda rappresenti la consistenza edilizia alla base del titolo abilitativo, la stessa viene convertita in SUL mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato e nel rispetto delle NTA del vigente PRG;
- 3) La Superficie netta, che rappresenta la consistenza edilizia alla base dei condoni, viene convertita in SUL mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio;
- 4) Nel caso in cui la preesistenza legittima non faccia riferimento a parametri edilizi (alcuni degli ampliamenti e cambi di destinazione d'uso oggetto di condono nonché edifici legittimamente realizzati in epoca in cui non era richiesto alcun titolo edilizio) la SUL viene determinata mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.

5. Applicazione del Piano Casa nelle zone in cui le norme di tutela paesaggistica dei PTP rinviano alle previsioni degli strumenti urbanistici (art. 2, comma 5 bis)

Il comma 5bis dell'art. 2 della l.r. 21/2009, introdotto dalla l.r. 10/2014, dispone che "sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 3, 3bis, 3ter, 3quater, 4 e 5, nei casi in cui le norme dei piani territoriali paesistici (PTP) rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come zone E ai sensi del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni

contenute nelle norme dei PTP in coerenza con il PTPR". La norma disciplina quindi l'ipotesi in cui le norme di tutela paesaggistica dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici, prevedendo l'ammissibilità di tutti gli interventi previsti dalla l.r. 21/2009 purché essi non ricadano nelle zone omogenee E.

In primo luogo va pertanto chiarito che tale disposizione si applica esclusivamente nelle ipotesi in cui, in zone vincolate paesaggisticamente, le norme di tutela dei PTP rinviino alle previsioni degli strumenti urbanistici. Se non si verificano tali due condizioni, ossia la presenza di un vincolo paesaggistico e la previsione del PTP che rinvii agli strumenti urbanistici, la norma non trova applicazione.

L'esclusione delle zone omogenee E dal campo applicativo della norma, quindi, non comporta che la l.r. 21/2009 non si applichi alle zone agricole, ma significa invece che nelle ipotesi in cui la classificazione di tutela dettata dal PTP rinvia alle previsioni urbanistiche sono comunque ammissibili gli interventi del Piano Casa nelle sole zone con destinazione urbanistica diversa da quella agricola.

Per le zone agricole, al contrario, resta fermo il principio per cui laddove le disposizioni paesaggistiche facciano rimando, per determinare il proprio contenuto, a quelle urbanistiche, queste non sono derogabili da parte della l.r. 21/2009 in quanto, per il tramite del richiamo operato dalla classificazione di tutela paesaggistica, le previsioni degli strumenti urbanistici assumono il rango e la natura di norme paesaggistiche e quindi, come tali, non sono derogabili dal Piano Casa.

Ai sensi della disposizione di cui al comma 5bis dell'art. 2 della l.r. 21/2009, pertanto, nelle zone omogenee

E vincolate paesaggisticamente in cui il PTP rinvii agli strumenti urbanistici, non saranno ammissibili gli interventi del Piano Casa non conformi alle previsioni urbanistiche. Nelle zone omogenee diverse da quelle E, invece, saranno ammissibili tutti gli interventi previsti dalla legge pur in presenza di una classificazione di tutela del PTP che operi un rinvio agli strumenti urbanistici; in tal caso infatti, il tenore della norma in questione è nel senso che le previsioni contenute negli strumenti urbanistici, anche se richiamate dal piano paesaggistico, saranno comunque derogabili, pur sempre nei limiti in cui ciò è concesso dalle disposizioni della l.r. 21/2009.

Va naturalmente in ogni caso garantita sia la "coerenza con il PTPR", ossia la piena conformità con le previsioni di tutela del PTPR sia il rispetto delle ulteriori limitazioni o prescrizioni, diverse dal mero rinvio alle disposizioni urbanistiche, eventualmente contenute nelle norme dei PTP.

Per l'intervento di cui all'art. 3 della l.r. 21/2009, tuttavia, vale una specifica eccezione contenuta nell'art. 1, comma 49, della l.r. 10/2014, disposizione che non va a modificare il testo della l.r. 21/2009, rimanendo dunque a sé stante rispetto al c.d. Piano Casa, ma che ne integra le previsioni in modo diretto, ed in particolare proprio il comma 5bis dell'art. 2.

Infatti, la norma suddetta stabilisce che "gli interventi di cui all'articolo 3 della l.r. 21/2009 e successive modifiche, sono consentiti anche nei casi in cui le norme dei piani territoriali paesistici (PTP) rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP in coerenza con il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)".

La disposizione riguarda la medesima ipotesi di cui al comma 5bis dell'art. 2 della l.r. 21/2009, ossia la fattispecie in cui si tratti di applicare il Piano Casa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico le cui norme di tutela dettate dal PTP facciano rinvio agli strumenti urbanistici. Ma, a differenza di quella disposizione, questa concerne unicamente gli interventi di cui all'art. 3 e non reca l'esclusione delle zone omogenee E. consentendo in tutte le zone omogenee, ivi comprese quelle agricole, gli interventi di cui all'art. 3 della l.r. 21/2009 anche laddove il PTP rimandi allo strumento urbanistico sempre fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni eventualmente

contenute nelle norme dei PTP e il rispetto delle previsioni del PTPR.

Quindi, dalla lettura combinata e coordinata delle due citate disposizioni, art. 2, comma 5bis, della l.r. 21/2009 e art. 1, comma 49, della l.r. 10/2014, si evince che, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico la cui disciplina di tutela dettata dal PTP si risolve nel rinvio alle previsioni dello strumento urbanistico, gli interventi di cui all'art. 3 della l.r. 21/2009 sono consentiti in tutte le zone omogenee, mentre gli altri della medesima legge lo sono solo se non ricadano in zona omogenea E. Per tutti indistintamente gli interventi, in ogni caso, vale sempre la necessaria conformità con il PTPR ed il rispetto delle ulteriori e diverse limitazioni o prescrizioni eventualmente contenute nei PTP.

6. Opere di urbanizzazione secondaria negli interventi di ampliamento degli edifici (art. 3, Comma 6)

Con le modifiche introdotte dalla l. r. 10/2014 al comma 6 dell'articolo 3 gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 3 della l.r. 21/2009 sono subordinati all'esistenza, realizzazione o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel comma 49 dell'articolo 1 della l. r. 10/2014 si specifica che la verifica della sussistenza delle opere di urbanizzazione secondaria deve essere effettuata in relazione agli standard urbanistici previsti nello strumento urbanistico vigente o adottato. In caso di comprovata impossibilità nella dotazione dei predetti standard urbanistici, gli ampliamenti sono comunque consentiti ricorrendo al pagamento di un contributo straordinario come disciplinato dal comma 7 dell'articolo 3 della l.r. 21/2009.

7. Interventi di ampliamento degli edifici esistenti (art. 3, comma 8)

L'art. 3, comma 8, prevede che gli ampliamenti consentiti al comma 1 dello stesso articolo non si sommano ad ulteriori premialità consentite dalla presente legge, nonché da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. La norma mira chiaramente ad escludere che, ove le prescrizioni del piano regolatore prevedano la possibilità di assentire ampliamenti degli edifici esistenti e tali ampliamenti vengano riconosciuti a titolo di premialità o beneficio, i medesimi ampliamenti si cumulino, nel calcolo delle premialità, con quelli previsti dal Piano Casa. Pertanto la consistenza edilizia di riferimento per la determinazione degli ampliamenti previsti del Piano Casa deve essere calcolata al netto di eventuali premialità previste da altre norme o strumenti urbanistici comunali. Ove, invece, si tratta di residui di edificabilità previsti dallo strumento urbanistico non opera la preclusione di cui al comma 8, non trattandosi, in tal caso, di ampliamenti premiali ma di una semplice esplicazione delle potenzialità edificatorie proprie dell'area.

8. Housing sociale e delocalizzazione in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 3ter, comma 1 e 3ter comma 3.

Con la l.r. 10/2014 si è dettata una nuova disciplina per gli interventi di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale nelle aree libere dei piani attuativi (articolo 3 ter, comma 3 della l.r. 21/2009). Le suddette previsioni si applicano alle aree libere dei piani attuativi approvati, purché siano stati adottati prima del 31 dicembre 2013, ancorché decaduti (con l'esclusione dei piani degli insediamenti produttivi, dei piani regolatori delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale e dei piani industriali particolareggiati). Tali condizioni si ritiene debbano sussistere anche per le varianti ai piani attuativi già approvati. Più precisamente, ai fini dell'applicazione della l.r. 21/2009 e smi, le suddette varianti dovranno essere state adottate alla data del 31 dicembre 2013. Resta fermo che, i detti piani o eventuali varianti dovranno essere stati approvati antecedentemente alla data di presentazione della domanda. Nulla quaestio, invece, per le modifiche ai piani attuativi già approvati che non costituiscono variante ai sensi dell'articolo 1bis, comma 2, della l.r. 36/1987 e smi, per le quali, ai fini della sussistenza delle condizioni di applicazione del piano casa, non vi è alcun vincolo temporale.

La disciplina prevista al comma 3 dell'articolo 3 ter si applica, inoltre, "alle aree ubicate all'interno

dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata decaduti e ri-disciplinati dallo strumento urbanistico generale, purché ne sia stata mantenuta l'edificabilità". La disposizione, nel testo modificato, consente il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie non residenziale prevista dal piano nell'area libera, fino ad un massimo di 10.000 metri quadri di SUL e senza alcuna premialità, con l'obbligo, per il proponente, di destinare il 10% della superficie oggetto del cambio d'uso ad alloggi da locare a canone calmierato. È stata introdotta, inoltre, la possibilità di reperire tale quota di alloggi per l'housing sociale in edifici già realizzati od in corso di realizzazione anche al di fuori del piano attuativo oggetto della proposta di intervento. In tal caso, la quota di housing sociale viene stabilita nella misura del 20% della superficie oggetto del cambio di destinazione d'uso, tale quota deve essere reperita in edifici esistenti o in corso di costruzione nelle aree dello stesso territorio comunale, purché per gli stessi sia già stato rilasciato il permesso di costruire.

Le nuove disposizioni consentono, inoltre, il cambio di destinazione d'uso della superficie non residenziale dell'area libera anche oltre il limite di 10.000 mq di SUL, a condizione che gli immobili ad uso residenziale realizzati siano interamente destinati ad housing sociale ed almeno il 10 per cento della superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso rimanga destinata a funzioni non residenziali. In tale ultima ipotesi, la quota di alloggi da destinare per l'housing sociale deve essere obbligatoriamente realizzata nell'area oggetto della proposta, non trovando applicazione le disposizioni relative alla possibilità di reperirla in altro sito.

Per recepire e regolamentare le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 18, 19 e 20 della l.r. 10/2014 e nel rispetto delle previsioni di cui all'articolo 2, comma 3 della l.r. 21/2009, la Giunta Regionale ha adottato il Regolamento n. 2/2015 (pubblicato sul BURL n.26 del 31 marzo 2015, entrato in vigore il giorno successivo) che ha modificato il R.R. n.18 del 28 dicembre 2012 inerente la determinazione dei criteri e delle modalità per la definizione del canone calmierato e la gestione degli alloggi da destinare all'housing sociale.

Si precisa, al riguardo, per quanto attiene alla disciplina di gestione degli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato, si applicano le disposizioni dei regolamenti regionali vigenti al momento della stipula dello specifico atto d'obbligo, secondo lo schema allegato al R.R. n.18/2012 e s.m.i.

Con le modifiche al comma 1 dell'articolo 3ter della l.r. 21/2009 viene consentito il reperimento della quota di housing sociale anche al di fuori dell'ambito oggetto dell'intervento mediante alloggi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di presentazione della proposta, purché i suddetti alloggi ricadano nel medesimo territorio comunale. In tal caso, la quota di superficie da destinare ad alloggi a canone calmierato deve essere incrementata di un ulteriore 10%, calcolato sulla superficie complessiva oggetto dell'intervento, fermo restando che la superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso e la relativa premialità devono essere realizzate nell'area dell'intervento.

Qualora, poi, sia stata presentata, nei termini previsti dall'art. 2, comma 2 della l.r. 10/2014, istanza di adeguamento alle nuove disposizioni normative, la possibilità di delocalizzare l'housing sociale è subordinata a che gli alloggi da destinare alla locazione a canone calmierato siano già realizzati o in corso di realizzazione alla data di presentazione della predetta istanza.

Gli interventi di cui ai commi 1 e 3 dell'articolo 3 ter devono rispettare i limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati previsti rispettivamente dagli articoli 8 e 9 del DM 1444/68, laddove la legge alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 ter riporta testualmente che "gli interventi sono realizzati nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per il lavori pubblici 2 aprile 1968" ed al comma 3 dello stesso articolo riporta che "La realizzazione degli interventi di cui al presente comma è subordinata all'esistenza, all'adeguamento o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, al rispetto delle altezze e delle distanze previste dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per il lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444". In proposito va considerato che altri limiti o prescrizioni fissati dal menzionato decreto sono imposti ai Comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti, ma non impediscono certo di dare applicazione a

disposizioni legislative sopravvenute, per di più se di portata e natura speciale. Deve infatti considerarsi che i limiti fissati dal DM 1444/1968 sono comunque connotati da inderogabilità relativa, giacché la giurisprudenza ammette finanche il Comune a discostarsene, purché assista tale scelta con adeguata motivazione che nel caso della legge in esame viene determinata dalla dotazione di alloggi a canone calmierato proprio nella misura minima delle premialità riconosciute per gli interventi in questione.

Va da sé, quindi, che il superamento dei limiti diversi da quelli di cui agli articoli 8 e 9 dello stesso decreto non impedisce a priori l'applicazione del Piano Casa. Anzi, è proprio l'applicazione della legge che giustifica ex se il superamento di tali limiti. Per cui, per gli articoli di cui al comma 1 e 3 dell'articolo 3 ter della l.r. 21/2009, fatto salvo il rispetto dei limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati previsti rispettivamente dagli articoli 8 e 9 del DM 1444/68, altri limiti o prescrizioni eventualmente dettate dallo stesso decreto non devono valere a limitarne o ad escluderne l'applicazione.

9. Modifiche planivolumetriche e convenzionali

L'applicazione dell'art. 3 ter comma 3 nelle aree libere dei piani attuativi può richiedere modifiche planivolumetriche in termini di altezza, numero dei piani o sagome di massimo ingombro degli edifici purché siano rispettate le previsioni degli articoli 8 e 9 del DM 1444/68. Tali modifiche rientrano automaticamente nell'ambito applicativo del Piano Casa regionale e, pertanto, consideratane la natura derogatoria in riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica, non dovranno essere approvate con provvedimenti o procedure diverse rispetto a quelle previste dall'articolo 6 della l.r. 21/2009.

In merito alla derogabilità delle norme pattizie accessorie al piano attuativo (contenute, quindi, in convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo ad esso inerenti) si precisa che, poiché gli interventi previsti dagli articoli 3, 3ter, 3quater, 4 e 5 operano in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti, anche le pattuizioni convenzionali, al pari delle previsioni urbanistiche, saranno soggette alla deroga prevista dalle disposizioni della l.r. 21/2009. Ciò trova conferma nel fatto che il dispositivo normativo non prevede e non richiede che la loro efficacia sia subordinata alla preventiva manifestazione di volontà degli organismi di governo dell'Ente locale. In conclusione, si precisa, che ai fini del rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi consentiti dal Piano Casa che determinano modifiche alle previsioni delle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi, non è richiesta alcuna espressione del consiglio comunale con deliberazioni di propria competenza, bensì, senza oneri a carico delle amministrazioni comunali, si deve procedere all'aggiornamento delle suddette convenzioni in relazione alle nuove previsioni contenute nei progetti presentati ai sensi della l.r. 21/2009 e successive modifiche.

10. Applicazione del Piano Casa nei piani di zona di cui alla legge 167/1962

L'art. 2 della l.r. 21/2009 e s.m.i. definisce l'ambito di applicazione delle disposizioni contenute nella stessa legge. In particolare, al comma 2 sono evidenziate le esclusioni ovvero le condizioni per cui le disposizioni della l.r. 21/2009 e s.m.i. non trovano applicazione. Nell'articolato non viene posta alcuna limitazione all'applicazione del Piano Casa ai piani di zona, sia per le aree concesse in diritto di superficie ovvero per quelle cedute in proprietà. Ne consegue, pertanto, la piena applicabilità della legge ai piani di zona ex legge 167/1962 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modifiche, ancorché decaduti o ripianificati.

Per una completa ed esaustiva definizione dell'applicazione delle disposizioni normative del Piano Casa nei piani di zona è, tuttavia, opportuno approfondire l'aspetto legato al prezzo da applicare nel caso di alienazione degli alloggi **alla scadenza del vincolo quindicennale di cui all'art. 3 ter, comma 1 bis, lettera b).**

La l.r. 21/2009 prevede all'art. 3 ter, comma 1 bis, lettera f), che il prezzo di vendita degli alloggi "non può essere superiore alle quotazioni medie dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (OMI) del semestre antecedente al trasferimento della proprietà."

L'Edilizia Residenziale Pubblica è governata dalla Legge dello Stato 865/1971 che, nello specifico, all'articolo 35, comma 8, prescrive, per i Piani di Zona, che le cessioni in proprietà e le concessioni in diritto di superficie siano regolate da specifiche convenzioni i cui contenuti sono predisposti dai comuni che determinano obbligatoriamente il prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita.

Tale previsione è racchiusa in una norma di rango statale di carattere inderogabile, con la conseguenza che il prezzo da applicare alla cessione degli alloggi ubicati all'interno dei Piani di Zona, dovrà essere quello indicato nelle convenzioni sottoscritte con i comuni, così come da ultimo confermato dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite (cfr. sentenza 18135 del 16/09/2015).

L'applicazione delle quotazioni medie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del semestre antecedente al trasferimento della proprietà prevista dal Piano Casa, potrà avvenire solo nel caso in cui, il prezzo calcolato attraverso tale metodo, dovesse essere inferiore al prezzo di cessione indicato in convenzione ex art. 35 legge 865/1971.

11. Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici (art. 4)

L'art. 4 della l.r. 21/2009, come modificato dalla l.r. 10/2014, ammette, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati, la realizzazione di "interventi di sostituzione edilizia con demolizione anche parziale e ricostruzione, con ampliamento entro i limiti massimi di seguito riportati della volumetria o della superficie utile esistente" degli edifici esistenti "con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone C di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 del Ministro per i lavori pubblici realizzati da meno di venti anni e previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6".

Nell'ipotesi tipica si tratterà di interventi consistenti nell'integrale demolizione degli edifici esistenti e nella successiva ricostruzione, con l'applicazione degli incrementi volumetrici e superficiali specificati dallo stesso art. 4. In tali ipotesi il fabbricato originario sarà integralmente sostituito dal nuovo corpo di fabbrica.

La l.r. n. 10/2014 ha precisato che la demolizione cui si dà luogo per l'effettuazione dell'intervento può essere "anche parziale", espressamente consentendo interventi finalizzati alla demolizione e successiva ricostruzione anche di singole parti dei fabbricati esistenti. In tal caso, gli aumenti volumetrici o superficiali sono calcolati in riferimento alla consistenza edilizia effettivamente demolita.

Gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione sono consentiti anche nelle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968 in riferimento ai soli edifici residenziali, con esclusione di quelli realizzati prima del 1950, secondo quanto disposto dalla lettera d) del comma 1 dello medesimo articolo 4, ove si prescrive che: "1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati, sono consentiti, ..., limitatamente alle seguenti fattispecie: ... d) per edifici residenziali ricadenti nelle zone territoriali omogenee E, con esclusione di quelli realizzati prima del 1950, ampliamento fino al 20 per cento della cubatura esistente, purché ricostruiti secondo i caratteri dell'edificazione agricola".

Va, tuttavia, chiarito che, per tali tipologie di interventi, non è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari.

La disposizione sopra citata è, infatti, finalizzata a favorire un processo di rigenerazione dei fabbricati degradati che ricadono in zona agricola, nel rispetto e nella tutela dell'identità degli ambiti rurali.

12. Reperimento degli standard urbanistici per gli interventi consentiti dal Piano Casa

Sugli aspetti riguardanti gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, le modifiche apportate al Piano Casa dalla l.r. 10/2014 hanno introdotto talune novità e, al contempo, hanno offerto

importanti chiarimenti.

Come noto, la legge 10/2014, mentre ha lasciato invariate le previsioni di cui all'articolo 3 ter, commi 1 e 4, ove si consente di cambiare la destinazione d'uso di alcune tipologie di fabbricati esistenti incrementando il volume o la superficie utile degli stessi secondo le percentuali ivi previste, ha eliminato la premialità ove si muti la destinazione delle aree libere non residenziali all'interno dei piani attuativi.

Conseguentemente il comma 6 dell'art. 3 ter, applicabile solo alle ipotesi dei commi 1 e 4, ha stabilito che solo ove al cambio di destinazione consegua anche l'incremento di volume o di superficie, sarà necessario adeguare la dotazione di standard urbanistici, parametrando l'adeguamento alla superficie o al volume aggiuntivi.

Letteralmente, l'art. 3 ter, comma 6, recita: "nel caso in cui l'intervento preveda l'incremento di volume o di superficie rispetto all'esistente, dovranno essere cedute all'amministrazione le aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444".

La novella ha, dunque, inteso chiarire un aspetto che nella previgente formulazione del Piano Casa appariva confuso e generava contrasti interpretativi, rendendo la nuova previsione perfettamente coerente con la normativa nazionale di cui al D.M. 1444/1968.

Infatti, è corretto prevedere la necessità di una nuova dotazione di standard solo nel caso di incremento della volumetria o della superficie poiché, in assenza dello stesso, la dotazione delle aree a standard urbanistici può considerarsi soddisfatta poiché la quantità dello standard generato dalla originaria destinazione non residenziale è superiore a quella generata dalla destinazione residenziale introdotta per effetto del piano casa.

Pertanto, nella (mera) modifica della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale (a parità di volume e superficie preesistenti), nessun fabbisogno quantitativo ulteriore si determina.

D'altronde, la possibilità di operare in termini quantitativi è concessa dallo stesso art. 3 del DM 1444/68 che, da un lato, fissa il parametro della dotazione minima inderogabile per ogni abitante insediato nell'ambito della funzione residenziale e, dall'altro, fornisce, utilizzando di proposito il termine "di norma", solamente un'indicazione circa la destinazione che dovranno assumere detti standard.

In ogni caso, in relazione a dette fattispecie, l'articolo 3 ter, comma 2, dispone che "Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1, al comma 3 e al comma 4 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto..." prevedendo che la rimodulazione della destinazione delle aree suddette sia la diretta conseguenza dell'applicazione del Piano Casa. Ugualmente la suddetta modulazione delle funzioni potrà essere impressa dagli Enti locali, nel caso in cui, a seguito dell'incremento di volumetria, vengano cedute nuove aree a standard da parte del proponente.

Il proponente, dunque, secondo quanto sancito dall'art. 6, al momento del ritiro del titolo abilitativo, è tenuto semplicemente a trasferire le nuove aree all'amministrazione comunale senza entrare nel merito delle singole funzioni.

Più in generale, nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di acquisizione delle aree per gli standard urbanistici relativi all'aumento di superficie o di volume rispetto alla preesistenza, per gli interventi di cui agli articoli 3, 3ter commi 1 e 4, 4 e 5, il piano casa consente il pagamento di un contributo straordinario determinato in relazione alle singole tipologie di intervento. In alternativa, viene introdotta la possibilità, per le amministrazioni comunali di avvalersi di altri metodi per il calcolo del predetto contributo straordinario, purché deliberati prima del 31 dicembre 2013. Ciò premesso, si precisa che il riferimento alle suddette deliberazioni riguarda esclusivamente il metodo di calcolo per la quantificazione del contributo relativo alla monetizzazione degli standard

urbanistici e non altri od eventuali adempimenti contenuti negli stessi provvedimenti. Una tale considerazione trova il suo esplicito fondamento nella lettura testuale della norma che al comma 6 dell'articolo 3ter ed alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 4 recita: "fatte salve altre modalità di pagamento già deliberate dalle amministrazioni comunali alla data del 31 dicembre 2013".

Resta fermo che gli oneri derivanti dal pagamento del contributo straordinario siano vincolati, come disposto all'art. 3 ter, comma 6 e all'art. 4, comma 4, lettera a) "alla realizzazione di opere pubbliche nell'area interessata dall'intervento" ovvero, come disposto all'art. 3, comma 7 e all'art. 5, comma 2 bis "all'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi".

13. Procedure per il rilascio dei titoli abilitativi e per la presentazione delle domande (art. 6)

Come già chiarito con l'atto di indirizzo e direttiva di cui alla D.G.R. n. 184/2012, l'art. 6, comma 2, delinea una specifica procedura per l'ottenimento del titolo edilizio (individuato dalla legge nel permesso di costruire di cui all'art. 20 del d.P.R. n. 380/01) relativamente ad interventi "con superficie utile esistente superiore a 500 mq" in cui il rilascio del titolo deve essere preceduto dallo svolgimento di una conferenza di servizi "ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 7 agosto 1990, n.241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi)" cui devono – necessariamente – prendere parte sia l'amministrazione comunale interessata che la Regione e - eventualmente - tutte le altre amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli gravanti l'area oggetto dell'intervento o, comunque, competenti ai fini del rilascio del permesso.

Come pure già chiarito, la necessaria presenza tanto dell'amministrazione comunale quanto di quella regionale si giustifica in ragione della valenza non solo "edilizia" ma anche "urbanistica" dell'intervento (in ragione delle sue dimensioni nonché della possibilità di introdurre significative "deroghe" alla pianificazione urbanistica vigente) e trova riscontro nel pacifico orientamento della giurisprudenza costituzionale, per cui alle procedure di variante urbanistica deve necessariamente prendere parte l'ente titolare del potere di disporre l'approvazione.

Non di meno, in presenza di vincoli di natura paesaggistica, la Regione, così come la competente Soprintendenza del MiBACT, partecipano alla conferenza di servizi per valutare la conformità e la compatibilità dell'intervento sotto tale specifico profilo.

Assumono particolare rilievo, sotto tale profilo, i commi 3 bis, 6 e 7 dell'art. 14 ter della legge n. 241/90.

Anzitutto, in base al comma 6 della norma citata, "ogni amministrazione convocata partecipa alla conferenza di servizi attraverso un unico rappresentante legittimato, dall'organo competente, ad esprimere in modo vincolante la volontà dell'amministrazione su tutte le decisioni di competenza della stessa".

I commi 3 bis e 7 dispongono, poi, che "in caso di opera o attività sottoposta anche ad autorizzazione paesaggistica, il soprintendente si esprime, in via definitiva, in sede di conferenza di servizi, ove convocata, in ordine a tutti i provvedimenti di sua competenza ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" e che "si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione, ivi comprese quelle preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, alla tutela paesaggistico-territoriale e alla tutela ambientale, esclusi i provvedimenti in materia di VIA, VAS e AIA, il cui rappresentante, all'esito dei lavori della conferenza, non abbia espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata".

Il dettato, assolutamente chiaro ed inequivoco, delle norme sopra riportate impone a tutte le amministrazioni ritualmente convocate – ivi comprese quelle preposte alla "tutela paesaggistico-territoriale" - di partecipare alla conferenza di servizi e di esprimersi in quella sede in ordine a tutti i provvedimenti di competenza, fermo restando che, in caso di mancata partecipazione, se ne considera acquisito l'assenso. Ed impone, altresì, all'amministrazione procedente di adottare, entro i

termini di legge, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, "valutate le specifiche risultanze della conferenza e tenendo conto delle posizioni prevalenti espresse in quella sede".

In aggiunta a ciò merita unicamente precisare che la "superficie utile esistente superiore a 500 mq" cui l'art. 6, comma 2, connette l'obbligo di indire la conferenza di servizi si riferisce al dimensionamento iniziale dell'edificio su cui si interviene, al netto, quindi, degli incrementi di cui si può beneficiare ai sensi dell'art. 3 ter, comma 1 e dell'art. 4. Nulla quaestio, invece, per le aree di cui all'art. 3 ter, comma 3, posto che, a seguito dell'eliminazione degli incrementi in precedenza previsti, il dimensionamento iniziale e quello finale dell'intervento saranno necessariamente coincidenti.

Invece, diversamente da quanto in precedenza stabilito, la norma di più recente introduzione stabilisce che la conferenza di servizi – in relazione alla quale permane la titolarità dell'amministrazione comunale alla sua convocazione nel termine di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza – sia preceduta da apposita istruttoria, svolta dal competente Ufficio Tecnico comunale, che esita nel parere tecnico di cui all'art. 6, comma 2, ult. cpv. Precisando ulteriormente che l'intervento regionale deve limitarsi nell'ambito della conferenza di servizi alla verifica dei presupposti e delle condizioni di conformità delle proposte alla legge regionale n. 21/2009 (diversi, ovviamente, a seconda della tipologia di intervento proposto) senza entrare nel merito delle valutazioni di competenza dell'amministrazione comunale. Sono rimesse all'esclusiva competenza comunale le verifiche di carattere istruttorio e quelle di carattere urbanistico-edilizio connesse con la applicazione della legge (ad es., computo degli oneri da versare, localizzazione e quantificazione delle aree in cessione, proposte di monetizzazione, localizzazione delle quote di housing da reperire, verifica della legittimità della consistenza edilizia, etc.).

Particolarmente significativa è, poi, la previsione dettata dal nuovo comma 2 bis dell'art. 6 che esplicita il precetto (desunto nel previgente regime solo in chiave interpretativa) in base al quale, fatte salve le specificità procedurali previste dalla l.r. n. 21/09, la procedura per il rilascio del permesso di costruire è quella dettata dall'art. 20 del d.P.R. n. 380/01.

In particolare, sono richiamati i commi 6 e 8 del citato art. 20, che disciplinano la fase conclusiva del procedimento di rilascio del permesso fissando i termini entro cui il procedimento deve concludersi e ricollegando all'inutile decorso del termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, senza che sia stato opposto motivato diniego, la formazione del silenzio-assenso.

Per quanto concerne tale ultimo aspetto, la norma regionale fa decorrere il termine per il rilascio del permesso di costruire, anche con le modalità di cui all'art. 20 comma 8 del DPR 380/2001, dalla chiusura della conferenza dei servizi (da intendersi in riferimento alla data di adozione della determinazione motivata di conclusione di cui al comma 6-bis dell'art. 14-ter della legge n. 241/90) e lo subordina ad una serie di ulteriori adempimenti (pagamento del contributo di costruzione e dell'eventuale contributo straordinario per la monetizzazione degli standard) nonché alla sottoscrizione e consegna all'amministrazione comunale di uno specifico atto d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto contenente l'impegno a:

- a) realizzare o adeguare le opere di urbanizzazione primaria, ove non già esistenti;
- b) cedere le aree necessarie per gli standard urbanistici, se non corrisposte con il contributo straordinario;
- c) realizzare gli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato nel rispetto del regolamento di cui all'articolo 3 ter, comma 1 bis.

La L.R. n. 10/2014 ha poi aggiunto all'art. 6 della legge i commi 2 ter e 2 quater riferiti alla realizzazione di opere pubbliche ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del pagamento dei relativi oneri.

Le due disposizioni hanno, tuttavia, efficacia e portata operativa diversa operando la prima a valle

del rilascio del permesso di costruire ("nel caso del rilascio del permesso di costruire ai sensi del comma 2 bis ...") e la seconda a monte ("il rilascio del permesso di costruire, qualora il titolare della proposta di intervento intenda obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondarie, è subordinato ... La giunta con la stessa delibera approva il progetto delle opere a scomputo e autorizza il rilascio del permesso di costruire") e dovendo la realizzazione delle opere di cui al comma 2 ter essere preceduta dall'espletamento di ordinaria procedura d'appalto di lavori interamente regolata dal Codice dei Contratti Pubblici di cui al D. Lgs. n. 163/06, mentre l'esecuzione delle opere di cui al comma 2 quater, ove di importo complessivo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, deve avvenire nel rispetto della peculiare procedura di cui all'art. 122, comma 8, del citato Codice dei Contratti Pubblici e previa sottoscrizione di specifico atto d'obbligo o convenzione.

Deve, infine precisarsi, che il divieto sancito al comma 7 dell'art. 6 della legge, mira ad evitare che i benefici previsti dagli artt. 3, 3 bis, 3 ter, 3quater, 4 e 5 siano fruiti ripetutamente, con riferimento ad uno stesso edificio, eccedendo il limite fissato dalle norme succitate. Più precisamente, le previsioni delle predette norme potranno applicarsi, in relazione ad ogni singolo intervento, soltanto una volta dall'entrata in vigore della legge, restando così impedita – ad esempio – la possibilità di ampliare ex art. 3 un edificio che già si sia avvalso della medesima disposizione e che otterrebbe, pertanto, di beneficiare di incrementi di volume o di superficie in misura superiore a quella prevista dalla legge medesima. Non è, invece, impedita la possibilità di fruire dei benefici ammessi per legge "a più riprese", mantenendosi nei limiti percentuali e superficiali dalla stessa previsti.

14. Disciplina transitoria (art. 2, comma 1, della l.r. 10/2014)

L'art. 2 della l.r. 10/2014, nel dettare la disciplina transitoria e di prima applicazione della novella legislativa individua le fattispecie nelle quali il nuovo dispositivo normativo non trova applicazione:

1) denunce di inizio attività (DIA) di cui all'art. 6, comma 1, della l.r. 21/2009 presentate prima dell'entrata in vigore della l.r. 10/2014 (pubblicata sul BURL n. 90 del 11.11.2014 ed entrata in vigore il 12.11.2014) ancorché non siano decorsi i termini di cui all'art. 23, commi 1, 3 e 4 del DPR 380/2001. Analoga previsione vale per le domande di permesso di costruire presentate in luogo della DIA nelle fattispecie di cui all'art. 6, comma 1, della l.r. 21/2009;

2) domande di permesso di costruire di cui all'art. 6, comma 2, della l.r. 21/2009 per le quali la convocazione della conferenza dei servizi, ai sensi dell'articolo 14 ter della legge n. 241/1990, sia stata trasmessa dall'amministrazione proponente prima della data di entrata in vigore della l.r. 10/2014;

3) domande di permesso di costruire di cui all'art. 6, comma 2, della l.r. 21/2009 regolarmente presentate entro il novantesimo giorno antecedente l'entrata in vigore della l.r. 10/2014, ossia entro il 14 agosto 2014.

In tali ipotesi è comunque consentito all'interessato, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della l.r. 10/2014, richiedere l'applicazione delle disposizioni recate dalla l.r. 10/2014 medesima entro sessanta giorni dalla sua entrata in vigore.

Da: IL SOLE 24 ORE