

Legge Regionale 19 agosto 2009 n.16 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio".
Chiarimenti.

In merito alla corretta esegesi ed applicazione della L.R.19 agosto 2009 n.16 recante "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio", vengono svolti gli opportuni chiarimenti da parte di questa Amministrazione.

In proposito va chiarito, in via preliminare, che la legge in esame, pur approvata per dare attuazione all'Intesa siglata il 1 aprile u.s. in sede di Conferenza Unificata al fine di agevolare la ripresa delle attività imprenditoriali nel settore edilizio, nella prospettiva di sostenere la domanda globale interna di beni e servizi nell'attuale fase di crisi congiunturale, si prefigge altresì l'obiettivo di ridisegnare e riprogrammare lo scenario edilizio, urbanistico e di sviluppo della Regione, offrendo ai Comuni l'opportunità non solo di decidere se avvalersi o meno delle disposizioni incentivanti da essa dettate, ma anche di migliorare l'assetto del territorio di competenza, attivando processi virtuosi di riqualificazione urbana, territoriale ed ambientale.

In coerenza con la *ratio legis* appena illustrata si chiarisce in termini generali che:

- a) pur in assenza di una espressa previsione legislativa –contenuta invece nel disegno di legge approvato dalla Giunta regionale- la deliberazione di Consiglio comunale indicata dall'art. 12 L.R. n. 16/09 si sottrae alla procedura prevista dagli artt. 10 e ss. L.R. n. 18/83 per l'adozione ed approvazione del P.R.G. e del P.R.E. Ciò in ragione del carattere straordinario della legge regionale in esame e della specialità delle disposizioni ivi contenute che, per i principi generali di composizione delle antinomie, consentono di ritenere prevalenti le norme della L.R. n. 16/09 su quelle della L.R. n. 18/83, aventi ad oggetto, tra l'altro, strumenti di pianificazione determinati, fungibili tra loro e di ben più complessa portata. In definitiva può ritenersi che il procedimento consiliare per l'adozione della deliberazione di cui all'art. 12 L.R. n. 16/09 costituisca uno strumento ulteriore, a carattere straordinario ed accelerato, che va ad aggiungersi a quello ordinario nella programmazione degli interventi edilizi sul territorio per il periodo - temporalmente limitato - di efficacia delle disposizioni regionali in oggetto.
- Le esigenze di trasparenza amministrativa e di tutela delle posizioni giuridiche intercettate da detta deliberazione devono in ogni caso essere soddisfatte con l'osservanza sia dell'art. 78, comma 2, D.Lgs.

n. 267/00, sia delle disposizioni fissate dall'art. 3 e soprattutto dal Capo III della L. n. 241/00 che, pur in presenza di un atto rientrante nell'ambito di applicazione dell'art. 13, comma 1, impongono comunque, nella interpretazione data dalla giurisprudenza amministrativa, la comunicazione di avvio del procedimento in favore dei soggetti portatori di interessi qualificati coinvolti nell'esercizio del potere pubblico di pianificazione territoriale;

- b) le aree ad elevato rischio idrogeologico indicate nell'art.4, comma 4, L.R.n.16/09 sono quelle definite come tali dal Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico, le cui norme di attuazione – eventualmente contrastanti con il disposto della legge in commento - sono da ritenersi recessive rispetto alla specialità delle disposizioni dettate dalla L.R.n.16/09;
- c) l'art.5, introdotto all'esito del dibattito assembleare, presenta indubbi profili di criticità, generando problemi di ordine interpretativo ed applicativo. Al fine tuttavia di agevolare le Amministrazioni comunali nell'attuazione della disciplina in oggetto si può ritenere che la "certificazione antisismica" ivi richiamata si identifichi con il certificato di cui all'art.62 D.P.R.n.380/01 e ss.mm.ii. e che, per il combinato disposto degli artt.1 ed 11, comma 3, L.R.n.16/09, il rispetto della normativa sismica–e la relativa verifica da parte delle Amministrazioni comunali - costituisca adempimento obbligatorio e necessario nella generalità degli interventi realizzati ai sensi della normativa in esame;
- d) gli edifici potenzialmente beneficiari del bonus volumetrico consentito dalla L.R.n.16/09 non sono, all'evidenza, solo quelli oggetto di lavori in tempi recenti, ma tutti quelli già realizzati alla data del 31 marzo 2009 e che vedono attestare a quella data, con le modalità legislativamente indicate, la fine dei relativi lavori di costruzione. Ciò in ossequio sia alla lettera della norma, sia alla sua *ratio* di consentire il recupero e la riqualificazione (soprattutto) del patrimonio edilizio realizzato in tempi remoti e/o abbandonato. In questi ultimi casi, ove non sia più possibile acquisire la dichiarazione giurata da parte del Direttore dei lavori dell'epoca, è da ritenersi ammissibile la dichiarazione di altro tecnico, ma non quella del proprietario dell'immobile interessato, per garantire terzietà ed oggettività nell'attestazione *de qua*;
- e) le esigenze di recupero e riqualificazione urbana, territoriale ed ambientale innanzi citate sono alla base anche della disposizione dell'art.6, comma 6, L.R.n.16/09 che accorda ai Comuni la possibilità di ridisegnare e riprogrammare lo sviluppo urbanistico ed edilizio del proprio territorio attraverso l'individuazione di ambiti omogenei in cui i volumi degli edifici demoliti possono essere trasferiti ed aggiunti a quelli già consentiti sull'area di atterraggio: detta area deve avere destinazione residenziale, ma non deve necessariamente appartenere al medesimo proprietario. Deve

inoltre ammettersi la possibilità di ricostruire con sagome diverse o di concentrare su altra area la volumetria di più immobili insistenti sullo stesso lotto e tutti interessati dagli interventi demolizione e di integrale ricostruzione. Quanto alle aree agricole, è da ritenersi che i volumi dei fabbricati residenziali agricoli possano essere "travasati" solo su aree agricole e che essi scontino la limitazione di cui al combinato disposto degli artt.6, comma 10, L.R.n.16/09 e 70, comma 3, L.R.n.18/83. Inoltre, alla stregua del primo comma dell'art.70 appena citato ed in ragione della interpretazione, costantemente resa da questo Servizio, per cui l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli costituisce un fatto eccezionale che la legge consente solo a determinate condizioni, è da predicarsi, per gli interventi edilizi ricadenti in zona agricola, anche il limite dell'impossibilità di realizzazione di più unità abitative all'interno dello stesso fabbricato;

- f) si esclude recisamente che possa ricondursi ad una competenza dirigenziale l'individuazione delle aree di cui al comma 7 dell'art.6 della legge in esame, posto che la "*determinazione ampiamente motivata*" allude alla manifestazione di volontà espressa dal Consiglio comunale nella deliberazione di cui all'art.12, alla quale lo stesso comma 7 dell'art.6 fa rinvio e riferimento;
- g) il richiamo effettuato dall'art.6 alla normativa dell'art.32, comma 1, lett.g) del D.Lgs.n.163/2006 postula, all'evidenza, il rispetto delle prescrizioni ivi previste per la esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei soggetti privati titolari di permesso di costruire, a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso stesso. Trattasi di norma posta dal Legislatore regionale in attuazione di principi di derivazione comunitaria ed avente la finalità di non far gravare sui già disastri bilanci comunali la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria discendenti obbligatoriamente dall'incremento del carico urbanistico connesso al previsto aumento di superficie degli edifici esistenti. In ragione poi dell'obbligo a carattere generale imposto al Comune o agli interessati dall'art.12, comma 2, D.P.R.n.380/01 di provvedere alle attività tese alla realizzazione delle opere definitive di urbanizzazione primaria (cfr. *ex plurimis* TAR Campania, Salerno, sent.3.08.2006 n.1118 che ha ritenuto non rilevante, ai fini del decidere, la realizzazione, da parte del richiedente il titolo concessorio, di una vasca "imhoff" per lo smaltimento di acque luride, tenuto conto dell'evidente provvisorietà di questa e dell'innanzi richiamato obbligo della P.A. di realizzazione di opere definitive di urbanizzazione primaria) deve ritenersi che anche gli interventi su edifici ricadenti in area agricola debbano essere assoggettati alla condizione generale di ammissibilità di cui all'art.11, comma 7, L.R.n.16/09. La valutazione circa la congruità e l'adeguatezza delle suddette opere di urbanizzazione primaria è tuttavia rimessa all'apprezzamento di merito dell'Amministrazione comunale e non potrà prescindere, ragionevolmente, da un giudizio

sulla consistenza dell'intervento edilizio realizzando e sull'incremento del carico urbanistico da questo discendente;

h) in merito, infine, alla previsione dell'art.7, comma 1 relativa alla corresponsione, in misura doppia, degli *"oneri di urbanizzazione previsti dalla vigente normativa regionale"*, si ritiene che essa non vada ad annullare il beneficio dell'esenzione per gli ampliamenti inferiori al 20% proprio in ragione dell'espresso richiamo, fatto dalla norma in commento, alla vigente disciplina regionale. Con la conseguenza che sono dovuti in misura doppia gli oneri di urbanizzazione *se ed in quanto previsti* dalla legge regionale in relazione all'intervento realizzando.

IL DIRIGENTE
Avv. Stefania Valeri

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Antonio Sorgi