

Oggetto: L.R. 8 luglio 2009 n. 14; “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla Legge regionale 12 luglio 2007 n. 16 in materia di barriere architettoniche”. Applicazione ai sensi dell’art. 9 comma 5.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la L.R. n. 14 in data 08.07.2009; “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla Legge regionale 12 luglio 2007 n. 16 in materia di barriere architettoniche” pubblicata sul BUR n. 56 in data 10.07.2009, il cui scopo è quello di consentire un adeguato rilancio dell’attività edilizia nel rispetto dell’ambiente e del tessuto urbanistico esistente e una sostituzione rapida del patrimonio edilizio fatiscente, obsoleto e non rispondente alla nuova situazione tecnologica ed energetica, con contestuale protezione dei beni storici, culturali e paesaggistici;

Che la legge agli attuali articoli 2-3-4 prevede, in deroga alle prescrizioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, la possibilità di interventi edilizi di ampliamento dell’esistente, di sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione dei fabbricati costruiti anteriormente al 1989, nonché di ampliamento delle attrezzature turistiche all’aperto di cui all’allegato S/4 lettera b) e d) commi 1) e 2) della Legge Regionale 4 novembre 2002 n. 33 “Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo”, anche se ricadenti in aree demaniali;

Che l’art. 9 prevede che gli interventi previsti dai sopracitati articoli 2-3-4 non trovino applicazione per gli edifici:

- a) ricadenti all’interno dei centri storici ai sensi dell’articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765”;
- b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni”;
- c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;
- d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all’articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n.47 “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”, o di quelle dichiarate in edificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- e) anche parzialmente abusivi soggetti all’obbligo della demolizione;
- f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento e apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l’edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” e successive modificazioni;

Visto che l’art. 9 punto 5 della Legge 14/09 prevede che i comuni, entro il termine del 30.10.2009 deliberano sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di

cui agli articoli 2-3-4;

Rilevato che l'attuale normativa edilizia ed urbanistica ed il regime vincolistico in essere rendono molte volte difficoltoso dare risposta alle esigenze abitative, anche minime, dei residenti e a quella di sviluppo dell'attività e razionalizzazione economiche insediate e che, di conseguenza, si valuta positivamente la possibilità di modesti ampliamenti dell'esistente tali da dare una prima risposta alle esigenze dei cittadini;

Considerato che, in ogni caso, l'esecuzione delle opere previste dalla legge è subordinata all'ottenimento dei prescritti pareri dal punto di vista ambientale, paesaggistico e architettonico e che quindi il controllo da parte di tali enti, oltre a quello da parte dell'amministrazione, garantirà l'edificazione nel rispetto delle caratteristiche di tutela delle singole zone permettendo il corretto inserimento delle nuove edificazioni nel circostante contesto;

Considerato che la legge regionale 14/2009 ha natura eccezionale e deve perciò essere assoggettata ad interpretazione restrittiva, trattandosi di norma di deroga e per un regime transitorio. In altri termini, la mancata indicazione espressa, del rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, della altezza massima, ecc., va interpretata nel senso che a dette specifiche norme non sia applicabile un principio di deroga generalizzata, come prevista ad esempio per i volumi residenziali o le superfici ad altro uso. Data, quindi, tale sua natura, ne consegue che l'interpretazione di tale normativa non può che essere restrittiva e non estensiva o analogica;

Richiamati gli artt. 1120, 1121 e 1122 del Codice civile ed in particolare il concetto delle "innovazioni", sottoposte alle limitazioni di cui all'art. 1120 c.c., anche delle singole unità immobiliari che incidono sul "decoro architettonico", sull'aspetto estetico dello stabile, modificandone l'armonia generale, lo stile architettonico o la simmetria ;

Considerato inoltre, che la Pubblica Amministrazione, nel favorire gli interessi dei cittadini, deve tuttavia evitare nei loro confronti il formarsi di situazioni giuridicamente non tutelate nei rapporti intersoggettivi con gli stessi.

Ritenuto, di conseguenza, che sia opportuna l'applicazione della legge in tutte le zone del territorio per le quali non sia prevista l'esclusione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 14 del 08.07.2009, con le seguenti limitazioni e precisazioni :

- di approvare che tutti gli interventi edilizi derivanti dalla applicazione degli articoli 2, 3 e 4 e dagli artt. 6, 7, 9 e 11 ad essi collegati, sono assoggettati all'osservanza delle Norme Tecniche di Attuazione proprie di Z.T.O. e di S.U.A. approvati e non nonché del Regolamento Edilizio locale, riguardanti il rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, dell'altezza massima dell'edificio;
- qualora l'incremento volumetrico comporti un aumento di unità immobiliare, dovranno essere realizzate o monetizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla L.R. nr. 11/2004;
- gli ampliamenti di cui alla L.R. nr. 14/2009 sono consentiti una sola volta per ogni edificio (o parti di edificio relative ad unità bifamiliari, trifamiliari, ecc..) nell'arco di validità della legge;
- In merito alla realizzazione degli ampliamenti di unità immobiliari situate in *condominio*, i richiedenti dovranno allegare all'istanza o D.I.A. edilizia l'assenso

dell'assemblea condominiale, secondo le norme del codice civile e del regolamento condominiale. In tutti gli altri casi valgono le altre norme civilistiche in materia (ad esempio artt. 1120, 1122, 1127 c.c.), che esulano dal controllo e competenza del Comune, precisando che per ogni intervento vengono fatti salvi i diritti di terzi.

Nella ipotesi di *case a schiera*, all'istanza o D.I.A. edilizia va allegato un "piano guida", sottoscritto da tutti i proprietari, avente la funzione di studio di insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici e formali del complesso edilizio. Il progetto potrà avere ad oggetto ampliamenti anche limitati a singole unità a schiera;

- per prima abitazione viene stabilita l'interpretazione autentica dell'art. 7 e dell'art. 9 comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, dettata dall'art. 8 della L.R. 9.10.2009, n. 26 che recita ...“ Per “prima abitazione del proprietario” di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e “prima casa di abitazione” di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.
- attraverso l'ampliamento previsto dalla L.R. nr. 14/2009 sarà possibile ottenere una seconda unità abitativa a condizione che questa, rispetti i parametri minimi previsti dal R.E.;

Di precisare altresì che in applicazione del comma 1 dell'art. 5 della L.R. nr. 14/09, le pensiline e tettoie, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di mt. 1.50; distanze inferiori possono essere consentite con l'assenso del confinante;

Vista altresì la DGR n. 2499 del 4.08.2009, di integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della L.R. nr. 4/2007, in applicazione dei commi 2 e 3, art. 3 della più volte citata L.R. nr. 14/09;

Vista la DGR n. 2508 del 4 agosto 2009, con la quale sono state stabilite le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie, in attuazione del comma 1 dell'art. 5 della sopracitata L.R. nr. 14/09;

Vista la DGR n. 2797 del 22 settembre 2009, esplicativa della L.R. nr. 14/09;

Vista la L.R. 8 luglio 2009 nr. 14;

Vista la L.R. 9 ottobre 2009 nr. 26;

VISTO il disposto dell'art. 42, 2° comma, lettera b) del D. Lgs. 18/08/2000, nr. 267, circa le competenze del Consiglio Comunale;

VISTO il parere del Responsabile del Servizio interessato, conseguito secondo quanto prescritto dall'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. di applicare la L.R. n. 14 del 08.07.2009 in tutte le aree del territorio comunale, con i limiti previsti dall'art. 9, lettere a) – b) – c) – d) – e) – f) – g);

2. di approvare che tutti gli interventi edilizi derivanti dalla applicazione degli articoli 2, 3 e 4 e dagli artt. 6, 7, 9 e 11 ad essi collegati, sono assoggettati alla osservanza delle Norme Tecniche di Attuazione proprie di Z.T.O. e di S.U.A. approvati o adottati nonché del Regolamento Edilizio locale, riguardanti il rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, della altezza massima dell'edificio;
3. Di precisare che :
 - qualora l'incremento volumetrico comporti un aumento di unità immobiliare, dovranno essere realizzate o monetizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla L.R. nr. 11/2004;
 - gli ampliamenti di cui alla L.R. nr. 14/2009 sono consentiti una sola volta per ogni edificio (o parti di edificio relative ad unità bifamiliari, trifamiliari, ecc..) nell'arco di validità della legge;
 - In merito alla realizzazione degli ampliamenti di unità immobiliari situate in *condominio*, i richiedenti dovranno allegare all'istanza o D.I.A. edilizia l'assenso dell'assemblea condominiale, secondo le norme del codice civile e del regolamento condominiale. In tutti gli altri casi valgono le altre norme civilistiche in materia (ad esempio artt. 1120, 1122, 1127 c.c.), che esulano dal controllo e competenza del Comune, precisando che per ogni intervento vengono fatti salvi i diritti di terzi.

Nella ipotesi di *case a schiera*, all'istanza o D.I.A. edilizia va allegato un "piano guida", sottoscritto da tutti i proprietari, avente la funzione di studio di insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici e formali del complesso edilizio. Il progetto potrà avere ad oggetto ampliamenti anche limitati a singole unità a schiera;
 - per prima abitazione viene stabilita l'interpretazione autentica dell'art. 7 e dell'art. 9 comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, dettata dall'art. 8 della L.R. 9.10.2009, n. 26 che recita ...“ Per “prima abitazione del proprietario” di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e “prima casa di abitazione” di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.
 - gli ampliamenti di cui alla L.R. nr. 14/2009, su edifici a schiera (bifamiliari, trifamiliari, ecc...) dovranno essere sottoscritti da tutti i proprietari dell'immobile;
 - attraverso l'ampliamento previsto dalla L.R. nr. 14/2009 sarà possibile ottenere una seconda unità abitativa a condizione questa, rispetti i parametri minimi previsti dal R.E.;
4. Di precisare altresì che in applicazione del comma 1 dell'art. 5 della L.R. nr. 14/09, le pensiline e tettoie, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di mt. 1.50; distanze inferiori possono essere consentite con l'assenso del confinante;
5. di demandare al competente ufficio comunale per la gestione del territorio, in ottemperanza al disposto dell'art. 8 della L.R. n. 14/2009, l'istituzione e aggiornamento, a fini conoscitivi, di un registro-elenco in cui inserire gli ampliamenti

autorizzati ai sensi degli artt. 2, 3 e 4.