

Circolare interpretativa del Piano Casa della Regione Molise

PREMESSA

Dall'entrata in vigore della L.R. del Molise n. 30/2009 e delle successive modifiche si è assistito all'applicazione non uniforme della norma da parte dei comuni della Regione. Il Legislatore regionale è stato costretto ad intervenire più volte, sia per modificarne aspetti ritenuti più idonei alle esigenze del territorio e dei suoi abitanti, sia per chiarirne le modalità applicative.

Nonostante questo, da parte delle strutture tecniche comunali permangono perplessità applicative, rappresentate in continue richieste di precisazioni al Dipartimento IV che, in definitiva, ricadono a carico dei cittadini e delle imprese interessate, determinando ritardi notevoli, che rischiano di vanificare l'effetto perseguito dalla Legge Regionale sul Piano Casa.

A tal fine, con la presente Circolare interpretativa, la Regione Molise intende offrire a tutte le Amministrazioni comunali una chiave di lettura univoca della Legge Regionale, in modo da garantirne una più semplice applicazione ed evitare che dubbi interpretativi rappresentati, a seguito di richieste, possano portare a determinazioni non uniformi sull'intero territorio regionale.

Saranno prese in esame solo quelle disposizioni la cui applicazione è parsa più problematica ed ha condotto le varie Amministrazioni comunali a risoluzioni differenti e tal volta addirittura diametralmente opposte.

Con il presente documento si chiede alle Amministrazioni comunali di attenersi ai seguenti criteri interpretativi. Qualora dovessero sorgere ulteriori

problematiche, non contemplate nella presente Circolare, o comunque ulteriori dubbi applicativi, il Dipartimento IV è a disposizione dei Comuni per rendere ulteriori chiarimenti, i quali saranno adeguatamente diffusi per garantire trasparenza, parità ed univoca applicazione della Legge.

La trattazione è svolta per articoli che hanno determinato le maggiori criticità.

L'Art. 2 della L.R. 30/2009

Con tale disposizione si persegue la finalità di migliorare la condizione abitativa, anche creando nuove unità immobiliari nonché realizzando interventi sul patrimonio edilizio esistente, che possano determinare un miglioramento dell'efficientamento energetico, strutturale, di salubrità degli ambienti. Tale norma persegue altresì l'obiettivo di incentivare l'utilizzo di materiali locali tradizionali.

Il I° comma

Tale disposizione deve essere interpretata nel senso che per tutti gli edifici esistenti e per quelli in corso di costruzione, che abbiano almeno completato le strutture portanti al 31/12/2014, sia riconosciuta la possibilità di un loro ampliamento nel limite del 20% del volume o del 20% della superficie coperta, a seconda della loro destinazione ad uso residenziale o meno. Tale ampliamento è riconosciuto alla generalità degli edifici senza che vi sia la necessità di realizzare alcuna opera migliorativa sull'immobile esistente. Nel calcolo del volume o della superficie coperta da ampliare non dovranno essere computate unicamente quelle parti di edificio che costituiscono i cd.

volumi tecnici. Ai fini dell'ampliamento dovranno essere computate anche le pertinenze degli edifici.

I Commi 2, 3 e 3 bis

Tali disposizioni prevedono degli ulteriori ampliamenti che si vanno ad aggiungere al 20% di ampliamento previsto dal comma precedente. In particolare il comma 2 prevede un ulteriore ampliamento del 10% del volume o della superficie coperta (a seconda della destinazione dell'immobile) in caso di miglioramento energetico. Il Comma 3 prevede un ulteriore 10% di ampliamento del volume o della superficie per l'uso di materiali tradizionali. Il Comma 3 bis prevede, rispettivamente, un ulteriore ampliamento del 10% e del 20% in caso di interventi sull'edificio esistente, che determinino un miglioramento sismico o un adeguamento sismico.

Le predette percentuali di ampliamento possono essere utilizzate cumulativamente o alternativamente tra loro. In sintesi l'ampliamento base del 20%, di cui al comma 1, potrà essere cumulato indistintamente con il 10% previsto per il miglioramento energetico, con il 10% per interventi che prevedano l'uso di materiali tradizionali e con le premialità previste per il miglioramento o adeguamento sismico senza alcun obbligo di consequenzialità e progressività. Dunque può essere ammesso un intervento che preveda il solo utilizzo del 20% di ampliamento di cui al comma 1, cumulandolo con il 10% previsto dal comma 3, senza così eseguire alcun intervento sull'edificio esistente, di cui ai commi 2 o 3 bis.

Il Comma 5

Tale norma prevede che l'ampliamento possa essere realizzato oltre che in sopraelevazione ed in contiguità anche su un diverso lotto di terreno adiacente. Dispone la norma che per lotto adiacente debba intendersi anche quello separato da un terreno interposto purché il medesimo (terreno interposto) non divida i due fondi per oltre 250 mt.

Tale Comma 5, prevedendo la realizzazione dell'ampliamento anche su lotti adiacenti, consente l'edificazione di autonomi immobili senza alcun limite circa il numero di unità immobiliari e/o edifici da poter realizzare. La norma prevede altresì che il lotto adiacente possa avere una qualsiasi destinazione di zona. L'unico divieto è posto per le aree inedificabili e per le zone agricole.

L'Art. 7 della L.R. 1/2018 ha modificato il citato art. 2 comma 5 della L.R. 30/2009 precisando che per aree inedificabili devono intendersi solo quelle in cui sussista un divieto legislativo di edificabilità (ad esempio zone di rispetto) oppure quelle aree per le quali lo strumento urbanistico imponga un divieto assoluto di edificabilità con finalità sostanzialmente espropriativa la cui vigenza non sia decaduta per decorso termine del quinquennio previsto dall'art. 9 del dPR 327/2001.

Il citato comma 5 prescrive ancora che l'immobile da realizzare attraverso l'ampliamento potrà avere, indistintamente, una delle seguenti destinazioni d'uso: residenziale, turistico-ricettiva, commerciale, produttiva e direzionale. Ciò prescindendo, dunque, dalla destinazione dell'immobile oggetto di ampliamento.

Il citato comma prosegue prevedendo che tali ampliamenti, ove eseguiti in sopraelevazione non si considerino quali nuove costruzioni, al fine del rispetto delle distanze tra edifici, delle fasce di rispetto, facendo comunque salve le disposizioni nazionali inderogabili.

Il Comma 6

Tale norma prevede l'ipotesi in cui i proprietari di edifici, riuniti in condominio, anziché effettuare un unico intervento edilizio (che come detto potrà anche portare alla realizzazione di uno o più immobili separati dall'edificio da ampliare) utilizzando così le premialità volumetriche previste dai commi precedenti per l'intero fabbricato, decidano di procedere tra loro separatamente ossia attraverso l'ampliamento delle singole unità immobiliari. La norma per tale ultima ipotesi (salvo che gli ampliamenti non vengano eseguiti sui lotti adiacenti) si preoccupa di richiamare le disposizioni in tema di condominio, precisando che l'ampliamento possa essere realizzato anche mediante l'applicazione dell'art. 1127 c.c. che disciplina la costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

Il Comma 9

Tale disposizione prevede la possibilità che, unitamente all'ampliamento dell'edificio o della singola unità immobiliare, sia posto in essere il cambio di destinazione d'uso del fabbricato ampliato, purché tale mutamento avvenga tra destinazioni tra loro compatibili o complementari. Detto cambio di destinazione, che dovrà comunque garantire gli standard anche attraverso il ricorso alla monetizzazione degli stessi, si distingue nettamente dalla modifica di destinazione d'uso prevista dall'art. 13 della medesima legge regionale. Tale

norma, infatti, a differenza del citato art. 13, prevede che il mutamento di destinazione d'uso possa avvenire anche attraverso la realizzazione di opere.

Il Comma 10

L'art. 7 della L.R. 1/2018 ha sostituito il comma 10 dell'art. 2 della L.R. 30/2009 il quale oggi prevede che:

“Anche in zona agricola, come per gli edifici esistenti nelle altre zone omogenee, con l'ampliamento degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che abbiano completato la struttura, ampliamento che potrà avvenire anche mediante costruzione separata da quella esistente purché all'interno dello stesso lotto, è consentito mutare la destinazione d'uso dei locali non destinati alla civile abitazione in destinazione d'uso residenziale, a condizione che detti locali abbiano caratteristiche tali da risultare idonei alla civile abitazione secondo quanto previsto dai regolamenti edilizi vigenti. Detta variazione di destinazione d'uso deve realizzarsi senza alcun aumento di volume edificato, a salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio, ed a condizione che vengano eseguiti sull'edificio esistente - anche limitatamente ai locali interessati dalla variazione della destinazione d'uso - interventi atti a garantire la salubrità e la vivibilità dei locali ed a migliorare la prestazione energetica dell'edificio riducendo le dispersioni termiche in maniera sufficiente per passare dalla classe energetica obbligatoria a quella superiore ed a ridurre il consumo idrico.

La disposizione innanzi riportata prevede che anche gli edifici siti in zona agricola possano beneficiare dell'ampliamento previsto dai precedenti commi dell'art. 2. Tuttavia tale ampliamento, che potrà condurre anche alla realizzazione di edifici separati, potrà avvenire solo sul medesimo lotto di proprietà.

La norma prevede, altresì, la possibilità di variare la destinazione d'uso dei locali non destinati alla civile abitazione purché tali locali abbiano le necessarie caratteristiche e siano previsti degli interventi sull'edificio esistente e tale mutamento di destinazione non sia effettuato attraverso incremento del volume edificato. Per ottenere il cambio di destinazione d'uso dei locali originariamente non destinati alla civile abitazione dovranno essere eseguiti interventi, anche limitati ai locali predetti, diretti a migliorarne la salubrità, l'efficientamento energetico e ridurre il consumo idrico.

Il Comma 11

L'Art. 7 della L.R. 1/2018 ha sostituito integralmente il comma 11 dell'art. 2 della L.R. 30/2009.

Tale disposizione oggi prevede che: *“Gli interventi di cui al presente articolo possono, in ogni caso, essere realizzati attraverso l'istituto della cessione di cubatura cumulando altresì le volumetrie derivanti dall'asservimento di altri fondi adiacenti, le volumetrie previste dallo strumento urbanistico e le volumetrie derivanti dagli ampliamenti previsti dal presente articolo spettanti ad altre unità immobiliari che sorgono su lotti adiacenti. Tutti gli altri volumi che venissero assoggettati a cambio di destinazione d'uso, giacché esistenti, non rientrano nel calcolo dei volumi massimi ammissibili”*.

Tale disposizione consente che, attraverso l'istituto della cessione di cubatura, gli ampliamenti possano essere realizzati usufruendo dell'asservimento di altri terreni adiacenti al lotto da edificare nonché utilizzando, sempre attraverso l'istituto della cessione di cubatura, le premialità volumetriche spettanti ad uno o più edifici che sorgano su lotti adiacenti (come definiti dal Comma 5).

Al fine di evitare che possa verificarsi una duplicazione delle premialità concesse dalla presente legge per i singoli edifici, le quali possono formare oggetto di cessione, particolare importanza rivestono gli elenchi previsti dall'art. 10 della L.R. 30/2009 che dovranno essere costantemente aggiornati dalle Amministrazioni comunali.

L'Art. 11 bis

L'art. 7 della L.R. 1/2018 ha abrogato l'art. 11 bis. Ciò in quanto, con la medesima disposizione è stato abrogato l'art. 11 comma 3 che consentiva alle Amministrazioni di poter escludere l'applicazione della Legge in determinate zone del territorio. Da tale abrogazione consegue la perdita di efficacia delle delibere medio tempo adottate, le quali avevano natura di regolamenti delegati ossia traevano dalla stessa Legge la "forza" di derogare ad essa. Essendo venuto meno tale potere le delibere consiliari adottate non possono più trovare applicazione in quanto le stesse non possono derogare alla Legge, in virtù del noto principio di gerarchia delle fonti.

L'Art. 3 della L.R. 30/2009 (S.M.I.)

Tale disposizione è destinata ad incentivare il rinnovamento degli edifici attraverso la demolizione e la ricostruzione. Al fine di incentivare tali interventi l'art. 3 prevede delle premialità "base" pari al 35% del volume esistente o demolito per gli edifici residenziali e del 35% della superficie coperta per gli edifici con altre destinazioni d'uso.

L'art. 7 della L.R. 1/2018 ha modificato l'art. 3 della L.R. 30/2009. Di seguito sono analizzate le modifiche apportate.

All'articolo 3 della legge regionale n. 30/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) il comma 3 è sostituito dal seguente: "*3. Gli interventi di cui al presente articolo, anche in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici comunali, possono determinare spostamenti rispetto all'area di sedime del fabbricato oggetto di demolizione, purché su lotti adiacenti come definiti dall'articolo 2 della presente legge, anche se aventi diversa destinazione di zona, mediante l'istituto della cessione di cubatura. Resta salva la possibilità di cumulare le premialità volumetriche previste dal presente articolo, con la volumetria determinata applicando gli indici di fabbricabilità territoriale previsti dallo strumento urbanistico per il lotto di terreno interessato dall'intervento edilizio di ricostruzione, con la volumetria derivante dall'asservimento di altri fondi adiacenti, con l'aumento volumetrico spettante ad altre unità immobiliari ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.*";

Tale disposizione ricalca quanto stabilito per gli ampliamenti dal precedente art. 2.

Conseguentemente la ricostruzione degli edifici, con gli ampliamenti previsti, potrà avvenire in tutto o in parte anche su lotti adiacenti aventi una diversa destinazione di zona, con la sola esclusione delle zone agricole, delle zone inedificabili per legge e quelle per le quali lo strumento urbanistico preveda l'inedificabilità assoluta attraverso un vincolo sostanzialmente espropriativo, non ancora decaduto per decorso del quinquennio.

Anche per tale disposizione è prevista la possibilità di cedere la cubatura delle premialità volumetriche derivanti dalla demolizione congiuntamente o separatamente alla volumetria dell'immobile da ricostruire. Tali interventi

potranno portare alla realizzazione di uno o più fabbricati e potranno essere realizzati anche cumulando i volumi previsti dallo strumento urbanistico per la zona oggetto di edificazione, i volumi derivanti dall'asservimento di fondi adiacenti e con la cessione delle premialità volumetriche spettanti ad altre unità immobiliari o edifici ai sensi del precedente articolo 2 che sorgono su lotti adiacenti (come definiti dal precedente articolo 2 comma 5).

L'art. 7 della L.R. 1/2018 ha poi modificato l'art. 3 aggiungendo il comma:

"3-bis. Qualora l'edificio da demolire ricada su di un'area assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta come definito dal precedente articolo 2, comma 4, imposto successivamente alla sua legittima costruzione, la sua ricostruzione, con gli ampliamenti di cui al presente articolo, potrà avvenire anche su area con diversa destinazione di zona purché non distante oltre 250 metri dal confine del lotto dove è ubicato l'edificio da demolire, con la sola esclusione delle zone agricole e di quelle assoggettate ad un vincolo di inedificabilità assoluta, da intendersi come tali quelli previsti dalla legge e quelli assoggettati ad un vincolo espropriativo non ancora decaduto."

Tale norma prevede un *favor* per la delocalizzazione di edifici costruiti legittimamente su aree, poi divenute incompatibili con la permanenza di tale costruzione. L'intero edificio dovrà essere delocalizzato e, dunque, essere spostato integralmente dall'area soggetta ad inedificabilità assoluta.

Anche a tali edifici si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 3, ivi inclusa la possibilità di cedere in tutto o in parte la cubatura. L'intervento potrà determinare la realizzazione di uno o più edifici attraverso il cumulo delle volumetrie previste dal presente articolo, dal piano urbanistico per la zona su cui dovrà essere realizzato l'intervento edilizio, dalle volumetrie derivanti dall'asservimento di lotti adiacenti e dalla cessione di cubatura delle

premialità volumetriche (ex art. 2) spettanti ad altre unità immobiliari o edifici che sorgono su lotti adiacenti, come definiti dall'art. 2 comma 5.

L'Art. 4 della L.R. 30/2009

L'art. 8 della L.R. 1/2018 ha modificato l'art. 4 della L.R. 30/2009 prevedendo che: "1. All'articolo 4 della legge regionale 11 dicembre 2009, n. 30 (...) dopo il comma 3-bis è aggiunto il seguente: "3-ter. *Nelle sottozone classificate come verde pubblico attrezzato, per incrementare i flussi turistici e le attività sportive, è consentito realizzare attrezzature e impianti sportivi, ricreativi, ricettivi, di ristoro, parcheggi e autorimesse entro il limite volumetrico di 2 mc/mq, anche in deroga alla normativa ed alle eventuali simbologie previste dallo strumento urbanistico comunale vigente.*".

La norma è finalizzata ad incrementare i flussi turistici. Per tale motivo in deroga alle disposizioni dello strumento urbanistico è consentita la realizzazione, oltre che di impianti sportivi, parcheggi ed autorimesse anche di edifici con destinazione ricettiva e di ristoro con il limite di 2 mc/mq. Tali interventi, che possono essere realizzati anche in deroga alle disposizioni afferenti la superficie coperta, le distanze e agli altri limiti imposti dallo strumento urbanistico (salvo le disposizioni nazionali inderogabili), possono essere realizzati in via diretta attraverso la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività o, a scelta del richiedente, attraverso la presentazione di un permesso di costruire.

Per interventi con destinazione ricettiva si intendono edifici con destinazione turistica quali alberghi, residenze turistico – alberghiere ed in generale strutture turistico-ricettive.

L'Art. 6 della L.R. 30/2009

Con la L.R. 1/2018 tale disposizione è stata oggetto di modifica.

In particolare l'art. 7 della novella ha modificato l'art. 6 prevedendo che:
L'articolo 6 della legge regionale n. 30/2009 è sostituito dal seguente: "*Art. 6
Interventi straordinari per la realizzazione di nuovi programmi costruttivi e di interventi
per l'edilizia ricettivo-complementare*

1. Nei Comuni sprovvisti di aree libere destinate all'edilizia economica o convenzionata o agevolata o che non ne dispongano in misura sufficiente, in via straordinaria è consentita la presentazione, da parte di consorzi o di privati riuniti in cooperativa, di programmi costruttivi di nuove abitazioni.

2. I programmi costruttivi di cui al comma 1 sono localizzati nelle zone C ed F come definiti dal DM n. 1444/1968 e nelle zone bianche per avvenuta decadenza dei vincoli quinquennali e nelle aree, anche solo perimetrare, destinate a recupero urbanistico ai sensi della legge n. 47/1985, come attuata dalla legge regionale n. 17/1985 e dalla legge regionale n. 25/2004, ricomprese nei singoli territori comunali e vicine alle zone residenziali esistenti.

3. A detti programmi si applica il limite volumetrico di 1,5 mc/mq ovvero di 2,5 mc/mq nel caso il progetto preveda la realizzazione di abitazioni in classe energetica A.

4. Tali programmi sono valutati ed approvati mediante il procedimento di rilascio del permesso di costruire così come disciplinato dall'articolo 20 del DPR n. 380/2001.

5. I Comuni, nel quantificare gli oneri di urbanizzazione per i programmi costruttivi approvati ai sensi del presente comma, applicano gli indici e i parametri relativi alle zone

nelle quali il programma è localizzato e, nel caso in cui il programma costruttivo sia localizzato in una zona bianca, applicano gli indici e i parametri delle zone confinanti.

6. Qualora i programmi costruttivi di cui al comma 1 siano approvati mediante Conferenza di Servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento (verbale favorevole), così come stabilito dal comma 6 dell'articolo 20 del dPR n. 380/2001, costituisce ad ogni effetto titolo per la realizzazione dell'intervento.

7. Nei comuni dotati di strumento urbanistico generale, in deroga a quanto previsto dai PRG comunali, è ammessa la localizzazione di programmi costruttivi per la realizzazione di attività commerciali/artigianali nelle aree ricadenti in zona D-Industriale, purché prive di piani attuativi approvati, nel limite volumetrico massimo previsto dal VPRG comunale, anche su lotti inferiori a mq 10.000. Anche in questo caso, l'approvazione del programma costruttivo seguirà il procedimento di rilascio del permesso di costruire così come disciplinato dall'articolo 20 del dPR n. 380/2001.

8. Al fine di promuovere e rilanciare l'edilizia ricettivo-complementare e l'edilizia turistico-residenziale, in via straordinaria, gli indici di cubatura già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nei singoli territori comunali possono essere aumentati dalle amministrazioni comunali fino ad un massimo dello 0,6 mc./mq., anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, per quanto riguarda il rapporto di copertura, così come disposto dall'articolo 2, comma 8.

9. Le unità immobiliari all'interno di strutture turistico-ricettive possono essere oggetto di frazionamento o di concessione del diritto di superficie o di qualsiasi altra forma di cessione a singoli ed associati, senza determinare mutamento della destinazione d'uso, a condizione che le parti comuni, le strutture mobili, le strutture commerciali e le strutture destinate a servizi restino nella gestione unitaria."

Con l'art. 22 della medesima Legge Regionale n. 1/2018 è stato altresì modificato il citato art. 6 della L.R. 30/2009 inserendo i seguenti commi:

"2-bis. E' inoltre possibile realizzare le nuove abitazioni di cui al comma 1 in aree agricole confinanti e/ o adiacenti ad agglomerati urbani esistenti.

2-ter. Gli interventi previsti dai precedenti commi possono essere realizzati in deroga agli strumenti urbanistici vigenti riguardo al rapporto di copertura, all'altezza massima ed alle distanze dai confini e dai fabbricati, fermo restando quanto stabilito dalle norme del codice civile e dall'articolo 9 del DM n. 1444/1968."

Occorre innanzi tutto chiarire sotto il profilo soggettivo coloro che possono presentare i progetti. In particolare la norma consente di presentare i programmi edilizi e le richieste di permesso di costruire sia alle società o alle imprese singolarmente o in consorzio tra loro, sia ai cittadini riuniti in cooperativa.

Il richiamato art. 6 ha la finalità di garantire l'immediata edificabilità di abitazioni destinate alle classi sociali svantaggiate.

Per tale motivo la verifica prevista dal primo comma circa la disponibilità di aree sufficienti destinate all'edilizia economica o agevolata o convenzionata andrà effettuata unicamente in ragione delle aree effettivamente disponibili.

Dunque, in tale computo non potranno essere prese in considerazione le aree ricomprese in piani PEEP non ancora oggetto di espropriazione né le aree assoggettate a varianti urbanistiche non ancora approvate definitivamente e per le quali siano ancora vigenti le misure di salvaguardia previste dall'art. 12 del dPR 380/2001. In sintesi l'Amministrazione dovrà verificare la concreta

disponibilità di aree destinate alla costruzione di abitazioni per le classi sociali svantaggiate, senza considerare l'attuazione di programmi futuri o future destinazioni di zona non ancora definitivamente approvate o aree non ancora in possesso del Comune. In caso contrario, infatti, si finirebbe per svilire la finalità del citato art. 6 che è quella di garantire l'immediata cantierabilità di interventi per l'edilizia abitativa a cui mira la norma.

Gli interventi previsti dal citato art. 6 (commi dal n. 1 al n. 6) sono quelli disciplinati dall'art. 17 comma 1 del DPR 380/2001. La norma prevede la realizzazione dei citati interventi edilizi con l'ottenimento del permesso di costruire diretto oppure, nel caso di indizione della Conferenza di Servizi, con il provvedimento favorevole adottato dall'Amministrazione procedente il quale sostituisce qualsiasi autorizzazione occorrente.

In virtù della novella gli interventi edilizi potranno essere realizzati anche nelle zone perimetrate e nelle zone agricole adiacenti agli agglomerati urbani. Al fine di chiarire il concetto di aree adiacenti dovrà farsi riferimento a quanto disposto dall'art. 2 comma 5 della presente legge. Dunque le aree perimetrate e quelle agricole su cui localizzare gli interventi potranno essere separate dagli agglomerati urbani da terreni che non eccedano i 250 mt. Per il calcolo delle distanze occorrerà prendere quale riferimento i confini delle aree e non l'area di sedime degli edifici da localizzare.

L'Art. 9 della L.R. 30/2009

La disposizione in esame prevede espressamente una riduzione del contributo di costruzione.

Tale norma è stata anch'essa oggetto della novella di cui all'art. 7 della L.R. 1/2018 la quale ha previsto la riduzione, oltre che del costo di costruzione anche degli oneri concessori.

Particolari problemi interpretativi sono sorti in merito all'applicazione dell'art. 9 comma 5 il quale disponeva: *“Le riduzioni del contributo degli oneri concessori disciplinate dai commi precedenti sono applicate anche agli interventi conformi alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, qualora abbiano le medesime caratteristiche degli interventi previsti dalla presente legge”*.

Tale norma, prima della modifica di cui si dirà dopo, va interpretata nel senso che tutti gli interventi edilizi che perseguono le finalità previste dalla norma, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo il risparmio energetico, la salubrità dei locali, l'ampliamento di unità abitative, il miglioramento del patrimonio edilizio esistente sono assoggettate alla riduzione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione come previsti dalla presente disposizione.

In particolare per quanto attiene la locuzione *“interventi conformi alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali”* devono intendersi sia quegli interventi edilizi di per sé conformi alle disposizioni di piano sia quelli realizzati in virtù di altre norme di natura eccezionale che derogano alla pianificazione quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi realizzati in virtù della L.R. 25/2008.

Come si accennava innanzi, l'art. 9 comma 5 della L.R. 30/2009 è stato oggetto di modifica da parte dell'art. 7 della L.R. 1/2018.

A seguito della novella tale disposizione oggi prevede che: *“Le riduzioni del contributo degli oneri concessori disciplinate dai commi precedenti sono applicate anche agli interventi conformi alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, ed eventuali successive varianti approvate”*.

In virtù di tale modifica, dunque, tutti gli interventi edilizi che siano conformi ai piani urbanistici o che vengano realizzati in virtù di norme eccezionali che derogano ad essi beneficiano della riduzione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione come previsti dall'art. 9 della L.R. 30/2009

Art. 11 della L.R. 30/2009

Come si è già innanzi detto l'art. 7 della L.R. 1/2018 ha modificato l'art. 11 della L.R. 30/2009, tra l'altro, abrogando il comma 3.

Comma questo che dava la possibilità ai Comuni, mediante motivata deliberazione, di escludere zone del proprio territorio dall'applicazione di disposizioni della L.R. 30/2009.

Le delibere adottate dai Comuni avevano natura giuridica di regolamenti delegati dalla Legge. Con l'abrogazione di tale disposizione è venuto meno il potere derogatorio conferito ai Comuni con la conseguenza che tutte le delibere adottate che, ad oggi, prevedono delle limitazioni all'applicazione della L.R. 30/2009 sono divenute inapplicabili in virtù del principio della gerarchia delle fonti.

Art. 15 della L.R. 30/2009

La legge regionale 1/2018 ha modificato l'art. 15 della L.R. 30/2009 prevedendo al comma 3 che: *“Al fine di incentivare il completamento degli edifici di*

cui al presente articolo è sempre consentito il loro mutamento di destinazione d'uso in residenziale anche in deroga ai regolamenti comunali, agli strumenti urbanistici ed alle prescrizioni e condizioni apposte nei provvedimenti amministrativi e nei titoli edilizi."

Tale norma è diretta a favorire il completamento di quegli immobili assoggettati ad un vincolo di destinazione alberghiera in virtù della L.R. 14/1998 oppure in virtù dello strumento urbanistico o, ancora, imposti con altri provvedimenti amministrativi o con titoli edilizi adottati anche in deroga allo strumento urbanistico. Per favorire il completamento di tali edifici è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale derogando al vincolo alberghiero a qualsiasi titolo imposto.

L'Art. 18 della L.R. 7/2015

L'ART. 18 della L.R. 7/2015 dispone che: I progetti relativi ai programmi costruttivi, di cui al comma 1 dell'articolo 6, e quelli di cui all'articolo 14, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies, della legge regionale n. 30/2009, presentati prima del 31 dicembre 2014, devono essere definiti applicando i medesimi articoli nella loro formulazione previgente. Per i medesimi progetti trova applicazione l'articolo 9 della legge regionale n. 30/2009, come modificata dalla presente legge.

La L.R. 1/2018 all'art. 11 ha interpretato autenticamente tale disposizione prevedendo che *"i progetti relativi ai programmi costruttivi di cui all'art. 6 ove localizzati su aree perimetrare ai sensi della L.R. 14/05/1985 n. 17 nonché in quelle id cui alla L.R. 11 novembre 2004 n. 25 devono essere approvati sulla base delle perimetrazioni esistenti all'atto della loro presentazione, non trovando applicazione per tali programmi costruttivi l'annullamento o le modifiche successivamente disposte dalle Amministrazioni comunali alle perimetrazioni medesime.*

Tale norma di interpretazione autentica trova evidentemente applicazione anche ai programmi costruttivi presentati entro il 31/12/2014 in virtù dell'abrogato art. 14 della L.R. 30/2009, stante l'unicità del testo normativo interpretato. Conseguentemente tale disposizione deve essere interpretata nel senso che i programmi costruttivi di cui all'art. 6 e quelli di cui all'art. 14 presentati entro il 31/12/2014 devono essere approvati in virtù delle perimetrazioni esistenti all'atto della presentazione di tali progetti, senza che possano assumere alcun rilievo le modifiche successivamente apportate dalle Amministrazioni comunali alle perimetrazioni medesime.

IL DIRETTORE DEL IV DIPARTIMENTO

Ing. Massimo PILLARELLA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07/03/2005 n. 82