



Comune di Capo d'Orlando
(Provincia di Messina)

AREA TECNICA URBANISTICA/EDILIZIA

Circolare n. 1 del 14 Luglio 2015

OGGETTO: ART. 5 COMMI 9-14 DECRETO LEGGE 13 MAGGIO 2011 N. 70 CONVERTITO CON LEGGE 12 LUGLIO 2011 N. 106. INDIRIZZI E CRITERI APPLICATIVI. APPROVAZIONE.

L'articolo 5, comma 9, della legge 12 luglio 2011 n. 106 "Conversione in legge con modificazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio", entrato in vigore il 14 maggio 2011, prevedeva che le regioni approvassero, entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle predette norme, specifiche leggi "al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili (...) anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purchè si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti".

Entro il citato termine e, peraltro, decorso altresì 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, nessuna specifica disposizione è stata emanata all'uopo dalla Regione, salvo l'esplicito recepimento delle "previsioni di cui all'art. 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, ..., in quanto compatibili, per l'intero territorio regionale", operato con l'art. 47, c. 18, della L.R. 28.01.2014, n. 5 (GURS. n. 5/2014, Sup. n. 4).

La predetta norma nazionale, al comma 9, esplicita il campo di applicazione delle agevolazioni e semplificazioni contenute nel cd. Decreto Sviluppo in favore delle "Costruzioni private" specificandosi, in sintesi, che per "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" devono intendere gli interventi volti alla loro valorizzazione d'uso, adeguandoli alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso e che per "riqualificazione di aree urbane degradate" devono intendersi gli interventi volti a porre rimedio, anche attraverso forme di sostituzione edilizia e di rinnovo urbano, a situazioni degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, o sotto il profilo sociale, economico ed ambientale, posto che le finalità sopra descritte possono essere anche disgiunte.

In merito all'attuazione delle suddette deroghe normative per la delocalizzazione volumetrica e l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso compatibili o complementari a quelle preesistenti, ed in attesa di eventuali disposizioni puntuali e/o integrazioni legislative regionali, si è inteso condurre un'attenta valutazione sui possibili risvolti applicativi della norma, condotta sulla base della strumentazione urbanistica locale vigente e prestando la dovuta attenzione agli ambiti territoriali ed ai tessuti urbani del centro e delle contrade, analizzando e valutando la compatibilità e la complementarietà sia a scala edilizia (destinazioni tra loro compatibili o complementari nell'ambito di uno stesso edificio o complesso unitario di edifici), sia a scala urbanistica (destinazioni tra loro compatibili o complementari a scala urbana in relazione ai caratteri propri del contesto circostante).

Con il presente provvedimento si intendono, pertanto, approvare i criteri e gli indirizzi operativi per consentire agli Uffici comunali preposti la valutazione delle istanze progettuali avanzate ai sensi del citato c.d. Decreto Sviluppo, anche al fine di semplificare, accelerare e definire le fasi tecniche istruttorie.

Preliminarmente, si è innanzitutto provveduto ad effettuare l'analisi dell'impianto urbanistico del vigente Piano Regolatore Generale che costituisce l'elemento di base per ogni valutazione sulle destinazioni compatibili e complementari.

Da tale ricognizione risulta con ogni evidenza che il P.R.G. contiene già il concetto di compatibilità tra destinazioni d'uso, prevedendo ordinariamente destinazioni urbanistiche articolate su categorie

funzionali estesi a comparti urbani omogenei (Zone) comprendenti una pluralità di attività diverse suddivise in "attività consentite" (caratterizzanti la destinazione principale) ed attività ammesse, con ciò intendendo quelle che in sede di pianificazione generale sono state, per l'appunto, ritenute compatibili o complementari a quelle principali (vedasi artt. 38 e 39 delle vigenti N.T.A.).

Devono, pertanto, essere considerate "compatibili o complementari" con le destinazioni principali le destinazioni d'uso espressamente ammesse dal vigente P.R.G. nelle rispettive "Zone omogenee".

Si ritiene quindi che per gli interventi da attuarsi in forza della Legge n. 106/2011, art. 5, commi 9-14, tale compatibilità non sia soggetta alle eventuali limitazioni di P.R.G. relativamente alla distribuzione delle attività sia in termini quantitativi (es. limitazioni percentuali o in valori assoluti) sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (es. limitazione ad alcuni piani o ad alcune porzioni di immobili).

Di conseguenza, nei casi sopra descritti, fatta salva la verifica circa le categorie d'interventi edilizi espressamente escluse dalla legge ed il rispetto delle condizioni ivi richiamate (art. 5, c. 10), l'istruttoria tecnica non necessiterà di ulteriori approfondimenti in merito alla compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso previste.

Con riguardo a quest'ultime, tra loro compatibili o complementari, nel caso della riqualificazione e riuso dei tessuti produttivi obsoleti e/o dismessi, in relazione ai principi generali del P.R.G. vigente, l'articolazione delle categorie edilizie funzionali è riconducibile a due più generali insiemi di attività, l'uno relativo alle attività economiche-produttive e l'altro alle categorie residenziali, anche con riferimento alle caratteristiche prevalenti del contesto nel quale si collocano gli interventi in deroga (in tutti i casi è applicabile il cambio di destinazione d'uso di riconversione di cui all'art. 74, ultimo comma, delle N.T.A. che regola l'edificazione nelle zone D 1.2).

In tali circostanze, considerata la necessità di bilanciamento tra gli obiettivi di sviluppo economico e quelli di tutela dell'ambiente, della sicurezza, della qualità e dell'armonia urbanistica ed architettonica (in particolare qualora si preveda la collocazione di alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, pensionati e collegi, strutture socio-sanitarie ricettive e/o riabilitative etc.), dovrà essere svolta specifica istruttoria da parte degli Uffici competenti, sulla base di idonea documentazione di "Analisi di Compatibilità" predisposta dal richiedente.

Tali indicazioni non esauriscono "l'ammissibilità delle modifiche di destinazioni d'uso" prevista dal Decreto Sviluppo. Eventuali ulteriori proposte di riqualificazione urbana non rientranti nei casi sopra enunciati dovranno, quindi, ulteriormente approfondire il tema della compatibilità delle destinazioni previste evidenziandone altresì, nel documento di compatibilità, la coerenza con l'intorno urbano di riferimento.

Per quanto sopra, quindi, come previsto dalla stessa Legge 106/2011, per le sue finalità di rinnovo del patrimonio immobiliare, volte a porre rimedio a situazioni degradate sotto il profilo edilizio o urbanistico o socio-economico o ambientale, che dovranno essere puntualmente motivate in sede di istanza rivolta ad ottenere la concessione edilizia in deroga, si ammettono nel territorio comunale di Capo d'Orlando le seguenti azioni in deroga al PRG:

a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva a quella preesistente come misura premiale (art. 5, comma 9, lettera a), ammissibile in misura non superiore complessivamente al **venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso;**

b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse (art. 5, comma 9, lettera b), da ubicare nel rispetto delle zone di cui all'allegata tabella A sotto riportata (in tal caso si richiede che venga puntualmente indicato l'uso successivo del sito dismesso, che dovrà essere oggetto di preventiva demolizione del preesistente fabbricato e, ove necessario, degli interventi di bonifica messa in sicurezza e decoro dell'intera area di risulta, quest'ultima da destinare ed attrezzare a parcheggio e/o verde con piantumazione di essenze della tipica tradizione locale mediterranea);

c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari, nel rispetto degli artt. 38 e 39 delle vigenti NTA di PRG;

d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti", nel rispetto delle vigenti norme attuative di PRG e delle OO.SS. n. 87/2012 e n. 190/2014.

I suddetti interventi edilizi di razionalizzazione e riqualificazione sono ammissibili "fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2001, n. 42".

I progetti di demolizione e ricostruzione della norma in commento dovranno finalizzare le caratteristiche tecniche-costruttive per gli interventi di bioedilizia così come definite, in ambito regionale, in tema di efficienza energetica, con il Decreto 07/07/2010 dell'Assessorato per le Infrastrutture e la Mobilità, pubblicato sulla GURS n. 33/2010, pena la non ammissione in deroga delle istanze proposte.

I medesimi interventi in deroga possono riguardare i seguenti parametri:

- limiti di densità edilizia;
- numero di piani (limitati comunque a n. 2 f.t. in zona agricola E1 compresi volumi tecnici);
- mutamento delle destinazioni d'uso, purché tra loro compatibili o complementari, come sopra specificato;

fatti salvi, in ogni caso, il rispetto degli artt. 7, 8 e 9 del D.I. 2/4/1968 n. 1444 nonché delle norme del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 5, comma 10, della Legge n. 106/2011 sono esclusi dall'applicazione della normativa in parola:

- interventi su edifici abusivi, ad eccezione del rilascio di titoli abilitativi in sanatoria alla data di entrata in vigore della Legge (14.05.2011);
- interventi su edifici situati nell'ambito del tessuto urbano storicizzato, con ciò intendendo, per il Comune di Capo d'Orlando, le zone omogenee BCA, B0.S e PE1 (Riqualficazione urbana quartiere 'A Uletta) di cui, rispettivamente, agli artt. 51, 53 e 78 delle vigenti N.T.A. di P.R.G., nonché le zone C3/C3.a/C3.b, AS1, AS2 e DP di cui, rispettivamente, agli artt. 65, 66, 67, 79, 83 e 74 bis delle richiamate NTA;
- interventi su edifici e su aree ad inedificabilità assoluta con ciò intendendo, per il Comune di Capo d'Orlando, le "Aree soggette a vincoli di tutela e salvaguardia" come indicate al Capitolo V delle vigenti N.T.A. di P.R.G., ad eccezione di quelle ricadenti nelle "Zone di verde privato" e nelle "Aree di tutela ambientale", normate, rispettivamente, dagli artt. 87 e 89 delle medesime N.T.A..

Sono altresì esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui alla Legge n. 106/2011 gli interventi di delocalizzazione volumetrica su aree destinate dal vigente P.R.G. ad "Attrezzature e Servizi", con ciò intendendo quelle di cui al Capo VI delle sue N.T.A., definite all'art. 92 e segg. fino all'art. 102. Di contro è ammessa la demolizione e ricostruzione con conseguente delocalizzazione delle costruzioni private preesistenti nelle suddette aree ad "Attrezzature e Servizi" (Zone F).

Si specifica che, essendo in ogni caso richiesto il rispetto degli standard urbanistici previsti dal vigente P.R.G., deve essere garantito il reperimento totale della dotazione di servizi prevista nelle zone omogenee oggetto di delocalizzazione che, se carente, deve essere reperita, realizzata e ceduta al Comune su aree di proprietà del richiedente il nuovo intervento edilizio, anche mettendo a disposizione l'area di sedime e di pertinenza del/i fabbricato/i da demolire. Può essere proposta la monetizzazione delle aree a servizi per le sole quote eccedenti il fabbisogno generato dall'intervento e/o l'assoggettamento all'uso pubblico delle medesime aree, in alternativa alla cessione delle stesse, qualora la validità dei vincoli urbanistici lo consenta, o, di contro, deve procedersi alla cessione al Comune di aree di proprietà da destinare al fabbisogno degli standard e ritenute a ciò idonee dagli Organi comunali preposti all'esame dei relativi progetti.

Nelle istanze di delocalizzazione dovrà altresì essere allegato uno schema di convenzione o atto d'obbligo unilaterale finalizzato a disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento, nonché l'eventuale contributo o le opere aggiuntive finalizzate alla riqualficazione del territorio ed, in particolare, a definire i tempi e le modalità di demolizione delle preesistenti volumetrie edilizie e relative pertinenze ed accessori (da eseguire ed ultimare prima dell'inizio dei lavori del/i nuovo/i corpo/i di fabbrica de localizzato/i), nonché la sistemazione e/o dell'eventuale cessione della/e risultante/i area/e di sedime. La mancanza dell'avvenuta stipulazione della predetta convenzione o atto d'obbligo unilaterale impedirà il rilascio della richiesta concessione edilizia.

Qualora gli interventi riguardino aree interne a strumenti urbanistici attuativi decaduti e/o non approvati, i progetti potranno essere proposti solo su aree escluse dalle previsioni di viabilità e parcheggi pubblici, riconoscendosi ad esse valore "ordinatorio" dello sviluppo territoriale da salvaguardare comunque, sottraendolo al regime derogatorio di cui alla norma in oggetto.

Per una definitiva sintesi applicativa delle delocalizzazioni volumetriche di che trattasi, si riporta la tabella A, all'uopo predisposta, ove sono indicate le zone omogenee degli immobili preesistenti e delle corrispondenti zone omogenee ammesse alla loro delocalizzazione, ai sensi dell'art. 5, comma 9, della Legge 106/2011:

Tabella A riepilogativa delle delocalizzazioni volumetriche ammesse per singole zone omogenee di PRG (art. 5, c. 9, Legge 106/2011)	
Volumi edilizi	
Preesistenti in	Delocalizzare in
Zone BCA	Non ammessa
Zone B0.S	Non ammessa
Zone B0 ⁽¹⁾	Zone B1.1/B1.2/B1.3/B1.4/B2/B3/B4/Verde privato/E1/C1/C2/C2.a/S2
Zone B1.1/B1.2/B1.3/B1.4/B2/B3/B4	Zone B1.1/B1.2/B1.3/B1.4/B2/B3/B4
Zone C1/C2/C2.a	Zone C1/C2/C2.a
Zone S1	Zone S1
Zone S2/S3	Zone S2/S3
Zone C3/C3.a/C3.b	Non ammessa ⁽²⁾
Zona PE 1 – Riqualificazione urbana quartiere 'A Uletta	Non ammessa
Zona PE 2 – Area strutturante AS1	E1/Zone a Verde Privato/AS2/PE 4
Zona PE 4 – Aree turistiche Trazzera Marina	E1/Zone a Verde Privato/AS1/AS2
Zone AS2	E1/Zone a Verde Privato/AS1/PE 4
Zone D1.1/D1.2/DS	Zone D1.1/D1.2/DS
Zone DP	Non ammessa
Zone E1 ⁽¹⁾	E1/Zone a Verde Privato
Zone F (Capo VI delle NTA di PRG) ⁽¹⁾	E1/Zone a Verde Privato
Zone a Verde Privato ⁽¹⁾	E1/Zone a Verde Privato
Aree a Tutela Ambientale (A.T.A.) ⁽¹⁾	A.T.A./E1/Zone a Verde Privato
NOTE:	
⁽¹⁾ È ammessa la delocalizzazione dei volumi preesistenti anche nelle Aree AS1/AS2/AS4 ad esclusione, come già riferito, di quelle oggetto di previsioni di viabilità e parcheggi pubblici nelle rispettive previsioni attuative	
⁽²⁾ Ad eccezione dei fabbricati preesistenti, non oggetto di piani PEEP o di edilizia convenzionata/sovvenzionata, i cui volumi potranno delocalizzarsi in Zone E1/C1/C2/C2.a /S1	

Gli interventi edilizi saranno soggetti alle norme ed ai parametri in materia di contributo di concessione in vigore al momento del rilascio del richiesto titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere in deroga.

Per tutto quanto sopra rappresentato, si approvano gli indirizzi e criteri applicativi puntualmente illustrati in narrativa, al fine di dare compiuta attuazione ai disposti di cui all'art. 5, commi 9-14, della Legge 12 luglio 2011, n. 106 - "Conversione in legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio", che dovranno essere seguiti dagli Uffici competenti al rilascio delle concessioni edilizie in deroga, ai sensi dell'art. 47, c. 18, della L.R. 5/2014 di recepimento del predetto articolo 5.

Dare atto che, in considerazione del carattere profondamente innovativo del c.d. Decreto Sviluppo, gli indirizzi ed i criteri applicativi individuati con il presente provvedimento potranno essere oggetto di aggiornamento e perfezionamento successivamente ad idoneo periodo applicativo e/o a seguito sopravvenute disposizioni regionali in merito che, nel caso, prevarranno sulle presenti indicazioni.

Pubblicare il presente atto ai sensi dell'art. 29 della L.R. 10/91 sul sito istituzionale di questo Comune.

IL RESPONSABILE AREA
(Arch. Mario Sidoti Migliore)



IL SINDACO
(Dott. Roberto Sindoni)