

STRUTTURA PROPONENTE	<i>Dipartimento:</i> DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE E TERRITORIO <i>Direzione Regionale:</i> TERRITORIO - URBANISTICA <i>Area:</i>		
Prot. n. _____ del _____ OGGETTO: Schema di deliberazione concernente: Circolare esplicativa: "Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3 e 6 della l.r. Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla l.r. Lazio n. 10/2011". Approvazione.			
ASSESSORATO PROPONENTE	ASSESSORATO POLITICHE DEL TERRITORIO E DELL'URBANISTICA		
DI CONCERTO	<i>Dipartimento:</i> _____ <small>IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO L' ASSESSORE IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO L' ASSESSORE</small>		
ALL'ESAME PREVENTIVO COMM.NE CONS.RE <input type="checkbox"/>			
COMMISSIONE CONSILIARE: Data dell' esame: con osservazioni <input type="checkbox"/> senza osservazioni <input type="checkbox"/>		VISTO PER COPERTURA FINANZIARIA: <input type="checkbox"/> _____ <small>IL DIRETTORE DELLA RAGIONERIA</small>	
SEGRETERIA DELLA GIUNTA		Data di ricezione: 12/01/2012 prot. 6	
ISTRUTTORIA: _____ _____ _____ _____			
_____ <small>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</small>		_____ <small>IL DIRIGENTE COMPETENTE</small>	
_____ <small>IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA</small>		_____ <small>LA PRESIDENTE</small>	

Oggetto: Circolare esplicativa: “Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3 e 6 della l.r. Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla l.r. Lazio n. 10/2011”.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica.

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale del 18 febbraio 2002, n. 6;

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

VISTA la legge regionale 11 agosto 2009 n. 21, e successive modifiche, “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l’edilizia residenziale sociale”;

VISTA la legge regionale del 13 agosto 2011, n. 10;

VISTA la legge regionale del 13 agosto 2011, n. 12;

CONSIDERATA la necessità di predisporre una circolare esplicativa al fine di consentire una corretta, puntuale ed uniforme applicazione della legge regionale n. 21/2009, come modificata dalla legge regionale. n. 10/2011, con particolare riferimento agli artt. 2, 3 e 6, nonché risolvere gli eventuali dubbi interpretativi dalla medesima;

RITENUTO l’allegato atto di indirizzo, che forma parte integrante della presente deliberazione, idoneo a fornirne i criteri e le direttive per la piena ed uniforme applicazione;

all’unanimità

DELIBERA

di approvare l’allegata circolare esplicativa inerente: “Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3 e 6 della l.r. Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla l.r. Lazio n. 10/2011”.

PIANO CASA DELLA REGIONE LAZIO. PRIMI INDIRIZZI E DIRETTIVE PER LA PIENA ED UNIFORME APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 2, 3 E 6 DELLA L.R. LAZIO N. 21/2009, COME MODIFICATE, INTEGRATE E SOSTITuite DALLA L.R. LAZIO N. 10/2011.

1. Premesse generali.

Il presente atto di indirizzo intende fornire criteri e direttive per la piena ed uniforme applicazione della l.r. n. 21/2009, come modificata dalla l.r. n. 10/2011, con particolare riferimento agli artt. 2, 3 e 6 della legge citata.

La Regione Lazio ha dato attuazione al Piano Casa statale con la l.r. n. 21/2009, che ha recepito le intese contenute nell'accordo tra Stato, Regioni ed enti locali del 31 marzo 2009, poi ratificato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dalla Conferenza Unificata il 1 aprile 2009 ed, infine, pubblicato in G.U.R.I. 29 aprile 2009, n. 98.

La l.r. n. 21/2009 ha, però, ricevuto scarsa applicazione, tanto da mancare l'obiettivo prefissato; rilanciare l'attività edilizia e fronteggiare il fabbisogno abitativo privilegiando il potenziamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Si è reso, quindi, necessario rimodulare la previsione originaria, tenendo anche conto dell'intervenuta emanazione, da parte del Governo, del c.d. Decreto Sviluppo, contenente il Piano Città e significative misure di semplificazione dei procedimenti edilizi; si è quindi provveduto ad emanare la l.r. n. 10/2011, che ha incisivamente integrato e modificato la l.r. n. 21/2009, dando vita ad un Piano Casa regionale.

In proposito, va pure ribadito quanto già evidenziato nella circ. 14 novembre 2011, prot. n. 487179 dalla Direzione Regionale Urbanistica e Territorio, nel senso che l'impugnativa proposta dal Governo dinanzi alla Corte costituzionale a carico della l.r. n. 10/2011, riguarda solo limitati aspetti di natura paesaggistica relativi ad alcune previsioni di detta norma, per cui deve confermarsi la vigenza della l.r. n. 10/2011 e la piena e sicura operatività dei primi sei articoli della legge.

Ciò premesso, anche alla luce dei numerosi quesiti pervenuti da varie amministrazioni comunali, dagli ordini professionali e dalle organizzazioni di categoria, nonché da molti operatori pubblici e privati, è apparso opportuno fornire alcuni indirizzi e direttive utili ad assicurare una piena ed uniforme attuazione delle previsioni del Piano Casa regionale, soprattutto in relazione agli articoli 2, 3 e 6 della l.r. n. 21/2009, nel testo risultante all'esito delle modifiche introdotte dalla l.r. n. 10/2011, norme già applicabili in forza di quanto previsto dall'art. 167 della l.r.n. 12/2011.

In proposito, *nulla quaestio* quanto a presunti contrasti rispetto a previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali; infatti, per un verso, è fuor di dubbio che la legge regionale è fonte prevalente sulle difformi disposizioni della normativa pianificatoria comunale, soprattutto considerando che, nel caso di specie, la l.r. n. 10/2011 reca norme speciali e di carattere eccezionale; d'altro canto, è la stessa l.r. n. 21/2009, come modificata dalla l.r. n. 10/2010, a prevedere espressamente che gli interventi previsti possano essere ammessi anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi comunali, sia vigenti che adottati (cfr. artt. 3, 3^{ter}, 4 e 5).

Analogo, seppur meno evidente, è il rapporto che intercorre tra le previsioni del Piano Casa regionale e le disposizioni legislative statali e regionali applicabili in via ordinaria alla materia edilizia.

Al riguardo, si deve rammentare che le previsioni del Piano Casa non trovano fondamento e legittimazione nell'ordinamento edilizio "a regime", poiché costituiscono recepimento, in sede legislativa regionale, degli specifici principi e criteri contenuti nell'accordo tra Stato, Regioni ed Autonomie Locali del 31 marzo 2009 (poi ratificato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dalla Conferenza Unificata il 1 aprile 2009, e pubblicato in G.U.R.I. 29 aprile 2009, n. 98), e nell'art. 5 del d.l. 13 maggio 2011, n. 70 (cd. Decreto Sviluppo), convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106.

Le disposizioni del Piano Casa regionale danno attuazione ai principi contenuti nelle sopra richiamate disposizioni di legge statale e si atteggiano a norme di legge speciali, derogatorie di eventuali contrastanti disposizioni operanti in via ordinaria in materia edilizia, le quali resteranno applicabili alle peculiari fattispecie disciplinate dal Piano Casa per le sole parti in cui non risultino derogate dalla norma speciale e comunque nei limiti in cui non si pongano in contrasto con essa, impedendone o limitandone l'applicazione.

Tale essendo lo specifico contesto ordinamentale di riferimento è, quindi, fuorviante valutare i margini di applicabilità delle disposizioni del Piano Casa in raffronto alle norme statali e regionali disciplinanti in via ordinaria l'attività edilizia, poiché qualsivoglia contrasto di tal fatta sarebbe privo di concreta rilevanza, in quanto da risolvere alla luce del principio di specialità: *lex specialis derogat generali*.

In riferimento a tale principio la disciplina introdotta dal "Piano casa" prevale sulle disposizioni dettate dalle L.R. 38/99 con riguardo alla edificazione nelle zone agricole.

In sintesi, il Piano Casa regionale è direttamente applicativo degli specifici principi contenuti nelle previsioni del c.d. Piano Casa statale ed è stato assunto dalla Regione in esercizio delle proprie attribuzioni di cui all'art. 117, comma 3, della Costituzione.

Pertanto, l'assentibilità degli incrementi volumetrici e superficiali ammessi dal Piano Casa regionale non resta subordinata ai principi ed alle previsioni contenute nell'ordinamento edilizio "a regime", dovendo rispondere agli specifici principi, come già detto, di carattere speciale, dettati dal Piano Casa statale e dal Decreto sviluppo; la normativa edilizia applicabile in via ordinaria resterà, dunque, operante in relazione alle sole previsioni di contenuto meramente definitorio, oppure, in relazione a quelle norme il cui rispetto venga espressamente previsto e richiesto dalle disposizioni del Piano Casa.

In definitiva, quindi, l'applicazione delle previsioni del Piano Casa regionale non potrà trovare ostacoli in presenza di contrastanti previsioni, siano esse contenute in strumenti urbanistici o regolamenti edilizi (peraltro espressamente derogati) od in disposizioni legislative operanti in via ordinaria nella materia edilizia.

Un particolare accenno va, quindi, svolto, in relazione all'ipotesi di contrasto delle previsioni del Piano con le disposizioni del d.m. n. 1444/1968.

In proposito va considerato che i limiti e le prescrizioni fissati dal menzionato decreto sono imposti ai Comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti, ma non impedisce certo di dare applicazione a disposizioni legislative sopravvenute, vieppiù se di portata e natura speciali.

Inoltre, la funzione legislativa regionale concorrente esercitata col Piano Casa regionale, attua una norma statale speciale, il cui contenuto di principio è, quindi, l'unico vincolo imposto al legislatore regionale.

Infine, deve pure considerarsi che i limiti fissati dal D.M. n. 1444/1968 sono comunque connotati da inderogabilità "relativa", giacché la giurisprudenza ammette finanche il Comune a discostarsene, purché assista tale scelta con adeguata motivazione; va da sé, quindi, che il superamento di detti limiti non può impedire a priori l'applicazione di una previsione legislativa regionale di carattere speciale. Anzi, proprio l'obbligo di dare compiuta applicazione a tale disposizione legislativa giustificherà *ex se* l'eventuale superamento di quei limiti.

Per cui, fatte salve le disposizioni del precitato D.M. espressamente richiamate e fatte salve dal piano casa regionale, i limiti e le prescrizioni dallo stesso dettate non possono valere a limitarne od escluderne l'applicazione.

2. La verifica delle condizioni "alla data di entrata in vigore della presente legge" (art. 2, comma 1).

L'art. 2 della l.r. n. 10/2011, che ha sostituito il testo dell'art. 2 della l.r. n. 21/2009, fissa le condizioni richieste al fine di poter ammettere la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3, 3bis, 3ter, 4 e 5 della stessa legge.

Il comma 1 dell'art. 2 prevede che le condizioni specificate alle successive lettere a) e b) – relative alla legittimità e preesistenza dell'edificio da fare oggetto dei suddetti interventi – devono sussistere “*alla data di entrata in vigore della presente legge*”.

Poiché nell'*incipit* dell'art. 2 comma 1 della l.r. 10/2011, si dispone che “*L'articolo 2 della l.r. n. 21/2009 è sostituito dal seguente*”, evidente che l'intenzione del legislatore regionale è stato di riferire l'inciso “*data di entrata in vigore della presente legge*” al momento dell'entrata in vigore della l.r. n. 10/2011, che ha dettato la nuova norma ora vigente.

Nel primo caso, infatti, si tratterebbe di riconoscere alla nuova formulazione normativa effetti retroattivi al momento dell'entrata in vigore della l.r. n. 21/2009.

3. I requisiti oggettivi di applicabilità della norma (art. 2, comma 1, lettere a e b)

I criteri oggettivi fissati alle lettere a) e b) dell'art. 2 comma 1, riguardano le condizioni di legittimità edilizia della preesistenza e lo stato d'ultimazione dell'edificio, che la norma richiede al fine di ammettere la realizzazione degli interventi specificati al comma 1.

In particolare, la *lettera a)* riguarda gli edifici legittimi, tali intendendosi quelli realizzati in forza di regolare previo titolo edilizio ed in conformità ad esso; la *lettera b)* si riferisce, invece, agli edifici che, seppur sorti abusivamente, siano poi stati fatti oggetto di regolarizzazione.

Le condizioni in parola – di cui si esamineranno appresso i principali aspetti problematici – dovranno sussistere, con riferimento ai primi, alla data di entrata in vigore della l.r. n. 10/2011, mentre con riferimento ai secondi, entro la data ultima di applicazione della legge medesima (31 gennaio 2015). O meglio, in tempo utile a garantire la presentazione, entro il suddetto termine, della DIA o della richiesta del permesso occorrente all'esecuzione dell'intervento.

3.1 Gli edifici legittimamente ultimati od in corso di ultimazione (art. 2, comma 1, lett. a)

Secondo la lett. a) dell'art. 2, comma 1, gli interventi indicati dal medesimo comma possono interessare *edifici legittimi* che, all'entrata in vigore della l.r. 10/2011, siano *ultimati*, ossia, rispondano ai requisiti di ultimazione dettati dall'art. 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47: quindi, in caso di immobile residenziale, l'edificio, per dirsi ultimato, dovrà risultare completato strutturalmente (c.d. ultimazione “*a rustico*”), mentre in relazione agli edifici non residenziali, sarà richiesta l'ultimazione funzionale dell'edificio.

Per la puntuale esplicitazione dei concetti di ultimazione strutturale e funzionale ai sensi dell'art. 31, l. n. 47/1985, si recepisce integralmente quanto previsto al pt. 3.4 della Circ. Min. Lav. Pubbl. 30 luglio 1985, n. 3357/85 (in G.U.R.I. 8 agosto 1985, n. 186).

Sempre secondo l'art. 2, comma 1, lettera a), gli interventi indicati al comma 1 possono essere realizzati anche su immobili legittimi che, pur “*se non ultimati*” nel senso prima chiarito, “*abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio*”; in altri termini, edifici che, all'entrata in vigore della l.r. n. 10/2011, risultano assistiti da titolo edilizio ancora valido ed efficace, in forza del quale si possono legittimamente proseguirsi i lavori fino all'ultimazione dell'edificio stesso.

Il titolo edilizio (di norma, un permesso di costruire o una D.I.A. sostitutiva di permesso ai sensi dell'art. 22, comma 3, d.P.R. n. 380/2001) dovrà risultare ancora valido ed efficace alla data dell'entrata in vigore della l.r. n. 10/2010; quindi, tale condizione non ricorrerà, ad esempio, se il titolo edilizio è decaduto (artt. 15 c. 2 e 4, e 23 c. 2, d.P.R. n. 380/2001), o è stato annullato in autotutela, od in sede giurisdizionale.

Alle fattispecie sopra descritte deve essere equiparata l'ipotesi di conseguimento del permesso *per silentium* ai sensi dell'art. 20, comma 8, del d.P.R. n. 380/2001, nel testo modificato dal d.l. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con legge 12 luglio 2011, n. 106. Ne discende che potrà accedersi ai benefici della legge anche in tutte le ipotesi in cui, alla data della sua entrata in vigore, sussistevano le condizioni per l'ottenimento del permesso a norma della citata disposizione del testo unico dell'edilizia (nel senso che, a quella data, fosse stata presentata una domanda di permesso astrattamente idonea ad essere accolta e fossero decorsi i termini di legge per l'adozione del provvedimento richiesto).

Una specifica notazione merita, infine, l'ipotesi, invero non infrequente, di edifici ultimati strutturalmente e/o funzionalmente, che rappresentano però solo parte del progetto autorizzato (ad esempio, ove siano state edificate solo alcune delle unità immobiliari concessionate); ciò, soprattutto nell'ipotesi in cui il titolo edilizio solo parzialmente eseguito sia ormai decaduto.

In proposito va evidenziato che, ai sensi dell'art. 15, comma 2, d.P.R. n. 380/2001, decorsi i termini di inizio ed ultimazione lavori, “[...], *il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga*”; per cui l'effetto decadenziale si produce solo “*per la parte non eseguita*” del progetto assentito, di modo che “*le opere realizzate in vigenza del titolo edilizio e in sua conformità sono e restano legittime anche dopo la scadenza o decadenza del titolo stesso e non soffrono del fatto che altre parti del progetto autorizzato non siano state tempestivamente realizzate*” (Cass. Pen., Sez. III, 21.2.2007, n. 12316).

Quindi, la porzione di intervento realizzata in conformità al titolo ed in vigenza di esso andrà equiparata all'ipotesi dell'edificio legittimamente ultimato e come tale andrà valutata a fini di applicazione del Piano Casa regionale, senza che assuma rilievo l'intervenuta decadenza del titolo e la mancata realizzazione di una parte del progetto assentito.

3.2 *Gli edifici irregolari ultimati e sanati od in corso di sanatoria (art. 2, comma 1, lett. b)*

Gli interventi previsti dal comma 1 dell'art. 2, sono ammissibili anche in relazione agli edifici indicati alla lettera b); si tratta di immobili realizzati in assenza di titolo edilizio, od in difformità da esso, e fatti oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della l. n. 47/1985, della l. n. 724/1994, o della l. n. 326/2003, e delle relative disposizioni regionali di recepimento.

Rispetto a tali ipotesi, la norma chiede che il titolo edilizio a sanatoria dell'immobile risulti intervenuto, anche per silenzio-assenso, entro il termine ultimo, fissato dall'art. 6, comma 4, al 31 gennaio 2015, per la presentazione della domanda volta al rilascio del titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Casa regionale.

Ciò implica che il provvedimento di condono andrà allegato, od almeno richiamato nei suoi esatti estremi di rilascio, all'istanza prevista dall'art. 6.

Se, invece, l'immobile ha conseguito la sanatoria edilizia per silenzio-assenso, l'interessato dovrà allegare all'istanza, l'apposita attestazione prevista dall'art. 6, comma 3, con cui un tecnico abilitato dà atto della sussistenza delle condizioni richieste per la formazione dell'assenso tacito sull'istanza di sanatoria, specificando altresì la data in cui tale assenso-tacito deve intendersi formato.

Ovviamente, nulla impedisce all'interessato che ne sia in possesso di sostituire l'attestazione del tecnico abilitato, con una attestazione, di analogo contenuto, resa dall'Ufficio comunale competente alla trattazione delle domande di sanatoria edilizia.

4. Aree ed edifici esclusi dall'applicazione delle disposizioni sull'ampliamento di singoli edifici (art. 2, comma 2).

4.1 *Gli insediamenti urbani storici (art. 2, comma 2, lett. a)*

Le disposizioni del Piano Casa regionale non si applicano, innanzi tutto, agli “*edifici situati nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)*”, di cui alle Deliberazioni di Giunta Regionale 25 luglio 2007, n. 556 e 21 dicembre 2007, n. 1025.

A mente dell'art. 43 delle n.t.a. del precitato PTPR, sono *insediamenti urbani storici*, “*gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee, nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo*” (comma 1); in specie, “*sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle*

tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001” (comma 2).

È agevole osservare che la definizione di “*insediamento urbano storico*” adottata dal PTPR non coincide esattamente con la nozione di “centro storico – zona A”, di cui all’art. 2, comma 1, lett. a) del D.M. n. 1444/1968, per cui i relativi perimetri potranno non essere esattamente coincidenti e sovrapponibili.

Quindi, al fine di valutare la ricorrenza della condizione in commento occorrerà fare esclusivo riferimento ai perimetri degli insediamenti urbani storici, per come individuati nelle Tavole B del PTPR, ove tali ambiti sono evidenziati con un’apposita campitura rossa.

Di conseguenza, gli edifici esterni a tali ambiti, seppur ricadenti in zona A del D.M. n. 1444/1968, ovvero ricadenti nel territorio di comuni privi di strumento urbanistico generale, potranno essere interessati dagli interventi indicati all’art. 2, comma 1, del Piano Casa regionale. Anche per tali immobili, quindi, varranno le stesse precisazioni svolte in premessa sul rapporto di specialità intercorrente tra le previsioni del Piano Casa e la normativa che in via ordinaria regola lo svolgimento dell’attività edilizia; dovranno, perciò, ritenersi inoperanti i limiti di densità edilizia fissati dall’art. 7 del d.m. n. 1444/1968 per le edificazioni ammissibili in zona A, ove impediscano la piena attuazione delle previsioni del Piano Casa regionale, anche perché il ridetto art. 7 non è richiamato tra le disposizioni di cui la norma regionale in commento impone il rispetto.

4.2 *Gli edifici situati in zone con vincolo di inedificabilità assoluta (art. 2, comma 2, lett. b).*

Prima di specificare i vincoli idonei ad integrare l’ipotesi di cui all’art. 2, comma 2, lett. b), va premesso che deve trattarsi di previsioni vincolistiche vigenti e cogenti al momento della presentazione dell’istanza di cui all’art. 6.

Ciò detto, l’ipotesi dell’art. 2, comma 2, lett. b), non ricorre in presenza di vincoli di inedificabilità assoluta che siano imposti da strumenti urbanistici comunali, poiché in tali casi opera l’espressa e ripetuta previsione – contenuta nelle disposizioni indicate dall’art. 2, comma 1 – che consente tali interventi “*in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali*”; ciò, ovviamente, salve le specifiche esclusioni della successiva lett. f) dell’art. 2, comma 2, che saranno esaminate appresso.

L’esclusione opera, pertanto, in caso di vincoli urbanistici d’inedificabilità assoluta di fonte non comunale (ad esempio, ove siano imposti da un piano territoriale di coordinamento provinciale, o da un piano di settore con valenza anche urbanistica quale il piano del parco, il piano di bacino, ecc.); in tali ipotesi, l’esclusione prevista dall’art. 2 comma 2 lett. b) troverà applicazione, purché si tratti di vincoli ancora vigenti ed efficaci alla data di presentazione dell’istanza ex art. 6, tenendo presente che, a far data dalla nota sentenza della Corte costituzionale n. 55/68, tali vincoli d’inedificabilità assoluta devono essere considerati efficaci a tempo indeterminato, così integrando l’ipotesi di esclusione dell’art. 2, comma 2, lett. b), fatta salva la sola ipotesi in cui il relativo provvedimento impositivo del vincolo sia stato annullato o revocato.

4.3 *Gli edifici ricadenti nei perimetri delle aree naturali protette (art. 2, comma 2, lett. c).*

Il Piano Casa regionale, nell’escludere che gli interventi indicati all’art. 2, comma 1, possano realizzarsi in relazione ad edifici ricadenti nei perimetri delle aree naturali protette, detta una serie di condizioni che meritano di essere chiarite.

In proposito, va premesso che le ipotesi di esclusione previste dall’art. 2, comma 2, lett. c), vanno verificate rispetto agli edifici ricadenti nei perimetri delle aree naturali protette regionali (cioè, i parchi e le riserve naturali di cui all’art. 5 della l.r. n. 29/1997) e nazionali (ossia, parchi e riserve naturali, di cui all’art. 2 della l. n. 394/1991).

Ciò chiarito, l'art. 2, comma 2, lett. c), disciplina l'operatività della clausola di esclusione in funzione dello stato di attuazione degli strumenti di governo dell'area naturale protetta.

In particolare, in caso di:

- 1) aree naturali protette con piano d'assetto adottato e approvato successivamente alla data di entrata in vigore della l.r. n. 29/97: gli interventi sono ammessi nelle zone D, di promozione economico-sociale, individuate dal piano d'assetto approvato.
- 2) aree naturali protette con piano d'assetto adottato precedentemente alla data di entrata in vigore della l.r. n. 29/97: tali piani non contengono necessariamente la suddivisione in zone prevista dalla citata legge regionale e, quindi, possono non individuare zone D, di promozione economico-sociale. In tale ipotesi occorrerà, dunque, far riferimento all'altro criterio indicato dalla legge dovendosi ritenere ammissibili gli interventi nelle sole zone B di protezione individuate dalla legge istitutiva dell'area naturale protetta;
- 3) aree naturali protette istituite, ma prive di piano d'assetto approvato: l'ammissibilità degli interventi dipende dal contenuto della legge istitutiva dell'area naturale protetta, nel senso che:
 - 2.a) sono ammessi nelle sole zone B di protezione, se individuate dalla legge istitutiva dell'area naturale protetta;
 - 2.b) sono ammessi nelle aree considerate edificabili dalla legge istitutiva a fini di applicazione del regime di salvaguardia, se la legge istitutiva non individua le zone B di protezione.

Resta inteso che all'interno delle aree naturali protette ogni intervento edilizio previsto dalla Legge Regionale n. 10/2011 è sottoposto al parere vincolante dell'organo preposto alla tutela.

Inoltre, occorre pure tener conto di una situazione "intermedia", non espressamente contemplata dall'art. 2, comma 2, lett. c), relativa all'area naturale protetta il cui piano d'assetto, seppur non ancora approvato, sia stato però adottato.

Al riguardo va rammentato che, per espressa previsione di legge (art. 12, comma 7, l. n. 394/1991 ed art. 26, comma 6, l.r. n. 29/1997), i piani d'assetto delle aree naturali protette sostituiscono, tra l'altro, ogni altro strumento urbanistico, producendo quindi gli stessi effetti del piano sostituito; tuttavia, i piani delle aree naturali protette sono strumenti di fonte non comunale, per i quali – quindi – non opera la su rammentata deroga, relativa alle sole previsioni degli "strumenti urbanistici ed edilizi comunali, vigenti o adottati" (cfr. artt. 3 comma 1, 3^{ter} comma 1, 4 comma 1 e 5 comma 1). Inoltre i suddetti piani d'assetto hanno contenuti ed assolvono a finalità che travalicano l'ambito urbanistico strettamente inteso, curando anche interessi di natura ambientale, paesaggistica, naturalistica.

Pertanto, dall'adozione del piano d'assetto si produrrà – almeno per le previsioni di contenuto urbanistico in esso dettate – l'operatività delle misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, d.P.R. n. 380/2001, che non saranno superate dalla ridetta deroga del Piano Casa regionale.

Di conseguenza, in pendenza di tali misure di salvaguardia, se viene presentata domanda edificatoria ex art. 6 del Piano Casa regionale in contrasto con previsioni urbanistiche del piano d'assetto adottato, dovrà ritenersi "sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda" stessa fino alla scadenza delle misure di salvaguardia. Al riguardo, va ribadito che si tratta di un'ipotesi di sospensione, e non di reiezione, dell'istanza, poiché il provvedimento conclusivo potrà essere pronunciato una volta venute meno le misure di salvaguardia, vuoi per scadenza del loro termine di efficacia, vuoi per intervenuta approvazione, entro lo stesso termine, del piano d'assetto.

4.4. Gli edifici situati nelle aree del demanio marittimo (art. 2, comma 2, lett. d).

Ai sensi dell'art. 28 del Codice della navigazione, di cui al R.D. 30 marzo 1942, n. 327, "Fanno parte del demanio marittimo: a) il lido, la spiaggia, i porti, le rade; b) le lagune, le foci dei fiumi che sboccano in mare, i bacini di acqua salsa o salmastra che almeno durante una parte dell'anno comunicano liberamente col mare; c) i canali utilizzabili ad uso pubblico marittimo".

L'occupabilità per qualsiasi uso – inclusa la realizzazione di innovazioni – a carico di taluno di detti beni o di porzioni di essi, è disciplinata dagli artt. 5 e 55, del Regolamento di attuazione del Codice della Navigazione (d.P.R. 15 febbraio 1952 n. 328), che impone il previo rilascio di una apposita concessione della competente Autorità demaniale marittima, ferma la sottoposizione dell'eventuale esercizio di diritti edificatori al regime del d.P.R. n. 380/2001, a mente dell'art. 8 dello stesso decreto.

Al di fuori di tale peculiare regime, le aree del demanio marittimo sono immodificabili; il Piano Casa regionale ribadisce la salvezza di tale regime e non ammette su tali aree l'esecuzione degli interventi previsti dall'art. 2, comma 1.

Specifica attenzione va, invece, posta in relazione alle aree c.d. “sdemanializzate”, ossia, aree inizialmente demaniali ma che, all'esito di un'apposita procedura, contemplata dall'art. 829 del cod. civ., vengano trasferite in proprietà privata, o sottoposte al regime patrimoniale disponibile dell'ente pubblico proprietario.

Nulla quaestio se, per effetto della “sdemanializzazione”, la proprietà del bene viene trasferita al privato: l'area dovrà considerarsi privata ad ogni effetto, anche ai fini dell'ammissibilità degli interventi previsti dal Piano Casa regionale.

Sempre quanto al divieto di esecuzione degli interventi di cui all'art. 2, comma 1, su aree del demanio marittimo, non v'è possibilità che l'iniziativa riguardi un preesistente edificio sanato, poiché nessuna delle discipline condonistiche intervenute nel nostro ordinamento ha mai ammesso la sanabilità di abusi edilizi eseguiti su aree del demanio marittimo.

Infatti, le leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 escludevano la sanabilità di abusi edilizi realizzati da privati su beni demaniali (art. 33, l. n. 47/1985); la l. n. 326/2003, pur avendo parzialmente aperto a tale possibilità previo assenso dell'ente proprietario alla cessione del bene, ha previsto, all'art. 32, comma 14, che ciò potesse avvenire “*ad esclusione del demanio marittimo [...]*”.

Da ultimo, ed in generale, va sottolineato che in nessun caso possono ritenersi ammesse attività edificatorie entro una fascia di 5 metri dalla battigia del mare.

In proposito va precisato che il Codice civile e il Codice della navigazione, pur prevedendo entrambi la natura demaniale necessaria della striscia di terreno a diretto contatto con il mare, non impongono che tale fascia debba estendersi proprio per 5 metri. Il Codice della navigazione, in particolare, demanda alle Capitanerie di porto di stabilire l'ampiezza delle fasce demaniali di battigia, anche in relazione all'estensione e natura delle singole spiagge.

Nel Lazio, tuttavia, tale misura è stata codificata nell'art. 3, del Reg. reg. 15 luglio 2009, n. 11, che impone agli esercenti di attività balneari di interrompere a tale distanza ogni recinzione dello stabilimento, al fine di tenere libera tale fascia per garantire a chiunque il libero passaggio e l'accesso al mare.

4.5. *Gli edifici situati nelle zone classificate a rischio molto elevato dai piani di bacino o dai piani stralcio (art. 2, comma 2, lett. e).*

Innanzitutto, va rammentato che la l. 18 maggio 1989, n. 183, è stata abrogata ad opera dell'art. 175 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (c.d. Codice dell'Ambiente), che ha tuttavia coordinato e riproposto l'intera disciplina della prevenzione del rischio idrogeologico (artt. 53 e ss.), senza introdurre modificazioni di rilievo ai fini qui trattati.

Ciò chiarito, va puntualizzato che la possibilità di effettuare gli interventi previsti anche in zone classificate a rischio molto elevato, purché controllate da “*consorzi di bonifica in cui la sicurezza idraulica è garantita da sistemi di idrovore*”, non va inteso in senso tassativo e letterale, ma in funzione dell'esigenza di concreta garanzia sulla sicurezza idraulica dell'area.

In altri termini, nulla osta alla possibilità di realizzare gli interventi previsti dall'art. 2, comma 1, anche nei casi in cui si sia provveduto ad assicurare un idoneo livello di sicurezza mediante soluzioni diverse dai sistemi di idrovore, ovviamente purché ciò sia formalmente attestato dall'ente competente nel parere espressamente richiesto dall'art. 6, comma 1.

4.6. Gli edifici in aree con destinazione urbanistica relativa ad aspetti strategici, al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici, o destinate a standard urbanistici (art. 2, comma 2, lett. f).

La previsione legislativa fa riferimento a quelle specifiche destinazioni pubbliche finalizzate al potenziamento dei sistemi infrastrutturali e di servizio (e, pertanto, comportanti l'apposizione di un vincolo di natura espropriativa) ed implicanti, seppure in base a presupposti diversi da quelli considerati dalla lettera b) che si è esaminata in precedenza, l'inedificabilità dell'area.

Deve, tuttavia, inderogabilmente trattarsi di destinazioni urbanistiche vigenti ed efficaci, in quanto imposte dallo strumento di pianificazione urbanistica generale ovvero da uno strumento attuativo, ugualmente vigente ed efficace, che preordini l'area a finalità pubbliche.

Occorrerà, pertanto, che la relativa previsione impositiva risulti valida ed efficace negli stessi termini già prima specificati: il provvedimento impositivo non dovrà essere stato annullato o revocato e, nei cinque anni dalla sua imposizione, dovrà essere stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera (nell'ipotesi in cui la previsione sia apposta dal piano regolatore generale) ovvero, ove si tratti di aree destinate a servizi dal piano attuativo, non dovrà essere decorso il termine della sua efficacia (decennale per tutti i piani attuativi, ad eccezione di piani di zona e PIP).

Non possono, altresì, ritenersi ostative all'applicazione della legge le previsioni urbanistiche che ancora non si siano concretate in una destinazione a servizi quali, ad esempio, le destinazioni ad espansione o trasformazione urbanistico-edilizia per le quali non sia ancora stato approvato il piano attuativo.

Nei confronti di tali ultime previsioni, dunque, opererà senza esclusioni la deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati sancita in via generale dalla legge. Con conseguente piena applicabilità della stessa ove non si verta in diversa ipotesi di esclusione.

4.7. Edifici situati in fasce di rispetto stradali, ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche (art. 2, comma 2, lett. g).

La lett. g) dell'art. 2 comma 2, esclude che gli interventi indicati al comma 1 possano essere realizzati su edifici ricadenti all'interno di fasce di rispetto di opere, infrastrutture od impianti pubblici di vario genere, tra cui gli "edifici situati nelle fasce di rispetto, come definite dal decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 1 aprile 1968, n. 1404".

Si tratta delle fasce di rispetto stradale che, per pacifica giurisprudenza, non configurano vincoli preordinati all'espropriazione, poiché vanno lasciate sgombre a fini di sicurezza della circolazione e per garantire idonee aree di manovra ai mezzi di manutenzione e soccorso, ma la loro potenzialità edificatoria nel caso in cui lo strumento urbanistico ne consentiva l'edificabilità, va utilmente considerata, pur dovendosi esprimere sulla restante parte del lotto fuori di tale fascia. Tali vincoli non incorrono, pertanto, nella decadenza quinquennale ordinariamente prevista per i vincoli urbanistici a contenuto espropriativi.

Il d.m. n. 1404/1968 disciplina le "distanze minime a protezione del nastro stradale", che "vanno osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dai piani regolatori generali e dai programmi di fabbricazione" (art. 1). Per cui, tali limitazioni non potranno considerarsi operanti all'interno dei centri abitati.

Non di meno, le limitazioni all'edificazione poste a presidio della sicurezza della circolazione ed a protezione del nastro stradale non si esauriscono nel precitato D.M. dovendo essere inderogabilmente osservate – e congiuntamente valutate – anche le analoghe disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, che disciplina pure le fasce di rispetto all'interno dei centri abitati.

4.8. Casali e complessi ancorchè non vincolati dal PTPR che siano stati realizzati in epoca anteriore dal 1930 (art. 2 comma 2 lett. h).

La lett. h) dell'art. 2 comma 2 esclude i complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati in epoca antecedente al 1930. Occorre, al riguardo, definire tale struttura che pur non possedendo elementi storici ed architettonici tali da essere oggetto di specifico vincolo di natura paesaggistica, identificano una struttura centrale che tende a conciliare il latifondo con le strutture agricole riservate all'allevamento del bestiame.

Il casale è rappresentato da un edificio isolato massiccio ed imponente, talora con residui di antiche fortificazioni che racchiude in genere un cortile interno.

Le tipologie del casale, oltre che dell'epoca della loro costruzione, sono così identificabili:

edifici a blocco unico

- a sviluppo longitudinale
- a pianta quadrata (spesso con torretta)
- a pianta rettangolare
- con più unità abitative a schiera

edifici con corte e più costruzioni

- a corte aperta con più edifici afferenti uno spazio
- a corte semiaperta con un lato a vista sulla tenuta
- a corte chiusa con edifici con funzioni diverse
- a corte interna, blocco organizzato attorno ad uno spazio

4.9. Le ulteriori limitazioni od esclusioni che possono essere introdotte dai singoli comuni (art. 2, comma 4).

Infine, a mente dell'art. 2, comma 4, ogni comune – nel termine perentorio del 31 gennaio 2012 – può, con apposita deliberazione consiliare, individuare specifici immobili, o parti del proprio territorio, per i quali escludere o limitare l'applicazione del Piano Casa.

In proposito, va innanzi tutto chiarito che si tratta di valutazioni non interamente rimesse alla libera scelta di ciascun comune, poiché la norma consente di introdurre tali limitazioni in relazione ad immobili ed ambiti tipizzati *“in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico”*.

Deve trattarsi, cioè, di edifici od aree che – per la presenza di una o più delle anzidette particolari qualità – risultano emblematici e rappresentativi di un certo periodo storico, di un filone artistico, di una determinata corrente urbanistica, o di un dato stile architettonico.

Data l'amplissima discrezionalità tecnico-amministrativa che connota simili valutazioni, va da sé che la deliberazione consiliare dovrà fornire puntuale enunciazione delle specifiche qualità che caratterizzano ciascun immobile o porzione di territorio per cui si intende escludere o limitare l'applicazione del Piano Casa e dovrà espressamente motivare sulla proporzionalità delle limitazioni imposte in funzione delle esigenze di protezione delle specifiche qualità di cui si è detto.

Quindi, in via di principio, i comuni non potranno limitare od escludere l'applicazione del Piano Casa rinviando a generiche ed indistinte categorie di immobili od a vasti ambiti del territorio comunale, ad esempio, in quanto immobili edificati in una data epoca, o perché aree soggette alla stessa disciplina urbanistica. Le esclusioni per categorie generali sono state, infatti, già normate dalla legge ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 2; residua, quindi, in capo ai comuni la sola possibilità di individuare ulteriori situazioni che, di volta in volta, *“in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico”*, andranno evidenziate e circostanziate nei termini sopra specificati.

Inoltre, anche in relazione ad immobili ed aree dotati delle qualità di cui si è detto, i comuni – ai sensi dell'art. 2, comma 4 – sicuramente non potranno imporre aggravamenti procedurali né modalità applicative diverse da quelle previste dalla legge. Ad esempio, intervenendo sui termini o sui titoli previsti dall'art. 6 per la formazione dell'assenso edilizio, o condizionando l'esito delle istanze all'acquisizione di pareri o nulla-osta non previsti da leggi statali o regionali, oppure, pretendendo il rispetto di prescrizioni pianificatorie o normative derogate

dalla legge. Deve, infatti, ribadirsi che – per volere della l.r. n. 10/2011 – gli interventi previsti dagli artt. 3, 3bis, 3ter, 4 e 5, sono consentiti “*in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti od adottati*”; di conseguenza, per il tramite della deliberazione consiliare di cui all’art. 2, comma 4, non è possibile reintrodurre il rispetto di previsioni comunali espressamente derogate dalla richiamata legge regionale.

5. Il computo di volumi e superfici nel dimensionamento dei progetti (art. 2, comma 5).

L’art. 2, comma 5, l.r. n. 21/2009, nel testo sostituito dall’art. 2 della l.r. n. 10/2011, impone di utilizzare parametri urbanistico-edilizi uniformi nel calcolo dei volumi e delle superfici dell’edificio esistente e nel dimensionamento di quelli realizzabili ai sensi degli artt. 3, 3bis, 3ter, 4 e 5 del Piano Casa regionale; tale obbligo elimina in radice ogni possibile sperequazione derivante dall’uso di parametri di calcolo non omogenei.

Tuttavia, la norma non chiarisce 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; e ciò, nel determinare sia l’ammontare della preesistenza utilmente valutabile a fini di applicazione della l.r. n. 21/2009, sia nel determinare l’incremento ammesso, soprattutto per le parti in cui il Piano Casa regionale determina tale incremento in termini assoluti e non percentuali o proporzionali.

Va anzitutto chiarito, al riguardo, che l’incremento andrà computato dal richiedente prendendo a riferimento, alternativamente ed a sua insindacabile scelta, la superficie o il volume preesistenti. Il criterio dovrà, tuttavia, essere univoco per ogni singolo intervento, nel senso che l’incremento non potrà essere computato usando contemporaneamente entrambi i criteri, applicando l’uno o l’altro a seconda della maggiore o minore convenienza, ma dovrà usarsi la stessa metodologia di calcolo utilizzata per la realizzazione del fabbricato originario su cui applicare i benefici del Piano Casa.

In ogni ulteriore ipotesi in cui, per dare applicazione della l.r. n. 21/2009 (anche, ad esempio, ai fini del calcolo del contributo di costruzione da corrispondere al comune), occorre procedere a conversioni di volumi in superfici o viceversa, è possibile – in mancanza di appositi criteri da parte dello strumento urbanistico generale – applicare la formula:

$S=V/3,20$ ovvero $V=S \times 3,20$ (dove S è la superficie, e V è il volume).

Nel caso in cui nel calcolo venga utilizzata la superficie, questa deve rappresentare la SUL (Superficie Utile Lorda) con esclusione dal calcolo della superficie esistente relativa a terrazzi, balconi, scale, ascensori ed androni.

6. La disciplina degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti (articolo 3)

L’art. 3 della l.r. n. 21/2009, disciplina gli ampliamenti degli edifici esistenti, articolando l’entità dell’incremento ammesso in funzione della specifica destinazione d’uso dell’immobile (residenziale, non residenziale, socio-assistenziale, o con destinazione mista).

Ovviamente, stante l’espresso richiamo, ripetuto in tutte le ipotesi, agli “*edifici di cui all’articolo 2*”, la destinazione sarà quella legittimamente impressa all’immobile al momento della presentazione della richiesta di rilascio del titolo di cui all’art. 6; quindi, per gli edifici oggetto di procedura di condono edilizio non ancora definita, la destinazione sarà quella che conterà dal provvedimento di sanatoria, o – in caso di condono per silenzio-assenso – quella che risulterà dalla relativa domanda di sanatoria edilizia.

Inoltre, va pure chiarito che il comma 1 dell’art. 3, nel ragguagliare gli interventi ammessi ai “*limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile*”, indica due parametri dimensionali (il volume o la superficie) assolutamente alternativi; ciò a dire che, scelto una delle due unità di misurazione, a quella andrà uniformemente riferito l’intero progetto dell’intervento, sia nell’ammontare delle preesistenze e dell’ampliamento, sia nella quantificazione degli oneri connessi al rilascio del titolo edilizio di cui all’art. 6.

6.1. Gli ampliamenti di edifici uni-plurifamiliari (art. 3, comma 1, lett. a).

In relazione agli edifici residenziali uni-plurifamiliari, la lett. a) dell'art. 3 della l.r. n. 21/2009 ammette ampliamenti entro il limite del 20% della preesistenza, col massimo di 70 mq per l'intero edificio *“e, comunque, per ciascuna unità immobiliare dell'edificio, dotata di specifica autonomia funzionale”*.

Prima di chiarire come opera il doppio limite del 20% e dei 70 mq massimi, va innanzi tutto precisato cosa s'intende per *“edificio”* e per *“unità immobiliare dell'edificio, dotata di specifica autonomia funzionale”*.

La definizione di *“edificio”* è suggerita direttamente dalla norma, che rinvia alla circ. Min. Lav. Pubbl. 23 luglio 1960, n. 1820, secondo cui *“Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome. Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè il più della cubatura) ad uso di abitazione”*.

Per l'unità immobiliare con specifica autonomia funzionale deve, invece, intendersi porzione di fabbricato o la singola unità immobiliare con accesso autonomo dall'esterno del fabbricato.

Ciò detto, l'art. 3, comma 1, lett. a), prefigura due distinte ipotesi di ampliamento di edifici residenziali:

- a) l'edificio unifamiliare sarà ampliabile fino al 20% della preesistenza e, comunque, entro il limite massimo complessivo di 70 mq riferito all'intero edificio;
- b) l'edificio plurifamiliare sarà ampliabile fino al 20% della preesistenza col limite massimo di 70 mq *“per ciascuna unità immobiliare dell'edificio, dotata di specifica autonomia funzionale”*, come sopra definita.

L'operatività dell'inciso finale della lett. a) viene chiarita, ove potessero sorgere dubbi in proposito, nel comma 8 dello stesso art. 3, nella parte in cui prevede che *“Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di cui al comma 1”* – ossia, il 20% della preesistenza – *“sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio, fatta salva la fattispecie di cui al comma 1, lettera a), per la quale l'ampliamento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare”*.

I proprietari delle singole unità immobiliari residenziali, non dotate di specifica autonomia funzionale, possono accordarsi di concentrare l'intero incremento ammissibile, pari al 20% delle preesistenze costituite dalle singole unità, in un unico ampliamento, realizzabile in questo caso anche su parti comuni dell'edificio (terrazza condominiale, lastrico solare, giardino comune. etc), col limite massimo complessivo di 70 mq, anche creando una nuova unità immobiliare oppure ripartendo tale superficie proporzionalmente per ciascuna unità immobiliare costituente l'edificio stesso (cfr. art. 3, comma 3).

In tal caso occorrerà comunque procedere mediante progetto unitario, che la norma impone, costituito da elaborati grafici e fotografici rappresentanti l'ante ed il post operam del prospetto della facciata interessata dall'intervento, al fine di definire la complessiva incidenza dell'intervento stesso sull'edificio, tenendo conto delle caratteristiche formali e tipologiche del fabbricato.

Tutto quanto sopra chiarito vale, ovviamente, anche se i proprietari delle singole unità immobiliari costituenti l'edificio hanno convenuto di concentrare le proprie quote di ampliamento in un intervento unitario, che può essere realizzato – come previsto dall'art. 3, comma 3 – *“in aderenza, adiacenza al corpo di fabbrica”*, ma se ciò è impossibile o pregiudica l'armonia estetica del fabbricato esistente, anche con la *“realizzazione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale”*.

In proposito è bene rammentare che la concentrazione dei diritti di ampliamento espressi dalle singole unità immobiliari è sicuramente possibile attraverso atti pubblici di cessione di tali diritti edificatori, ammessi dal già citato art. 5 del d.l. 15 maggio 2011, n. 70, conv. in l. n. 106/2011.

I proprietari delle singole unità immobiliari residenziali, dotate di specifica autonomia funzionale, possono altresì decidere di realizzare, ognuno per sé e nell'ambito della singola unità immobiliare, l'ampliamento della propria porzione immobiliare per quanto a ciascuna spettante, ossia, in ragione del 20% della volumetria o superficie della propria preesistente unità come definita precedentemente e col limite massimo di 70 mq.

Ovviamente, la predisposizione di un progetto unitario non sarà necessaria neanche in caso di interventi a carico delle singole unità immobiliari che non incidono sul decoro architettonico dell'immobile e non riguardano parti comuni, ossia – ad esempio – se si decide di ampliare le singole unità immobiliari creando superfici soppalcate totalmente interne alle unità stesse.

Allo stesso modo non si richiede la predisposizione di un progetto unitario per gli interventi da realizzare su abitazioni plurifamiliari a schiera o su abitazioni plurifamiliari che siano *“separate da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto e che dispongano di uno o più liberi accessi sulla via”* (edifici bi-tri-quadrupenta familiari, etc., per cui ricorrono i predetti requisiti).

6.2. Ampliamenti di edifici non residenziali, con specifica destinazione produttiva e artigianale (art. 3, comma 1, lett. c).

La lett. c) del comma 1 fissa in 200 mq per l'intero edificio, il tetto massimo di ampliamento – ammesso nei limiti del 20% della preesistenza – relativo a destinazione non residenziale, specificando, tuttavia, che tali limiti sono elevati *“al 25%, con un incremento massimo di 500 mq, in caso di destinazione per le attività produttive e artigianali”*.

Le destinazioni *“produttive e artigianali”* rientrano, senza dubbio, nel più ampio *genus* delle destinazioni non residenziali: le destinazioni artigianali sono quelle relative allo svolgimento dell'attività definita dall'art. 3 della l. 8 agosto 1985, n. 443 e dall'art. 8 della l.r. 10 luglio 2007, n. 10, ossia l'attività che, entro i limiti dimensionali previsti dalla legge, *“abbia per scopo prevalente lo svolgimento di un'attività di produzione di beni, anche semilavorati, o di prestazioni di servizi, escluse le attività agricole e le attività di prestazione di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliarie di queste ultime, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, salvo il caso che siano solamente strumentali e accessorie all'esercizio dell'impresa”*

Saranno, di conseguenza, destinazioni produttive tutte quelle che ineriscono la produzione, la distribuzione e la commercializzazione di beni e servizi in forma diversa da quella artigiana od in settori o categorie merceologiche escluse dalla gestione in forma artigiana.

Le destinazioni non residenziali, che residuano *“al netto”* delle destinazioni produttive ed artigianali, saranno quindi tutte le altre destinazioni relative a funzioni che non attengono alla produzione di beni e servizi che non siano il prodotto o il risultato di un'attività di impresa; per tali destinazioni non residenziali – se non espressamente contemplate in alcuna delle restanti categorie indicate dall'art. 3, comma 1 – dovranno applicarsi i limiti di ampliamento del 20% della preesistenza ed il tetto massimo complessivo di 200 mq per l'intero edificio.

6.3. Ampliamenti di edifici a destinazione mista (art. 3, comma 1, lett. d).

La previsione riguarda l'ipotesi di ampliamento di edifici costituiti da più unità immobiliari, sia residenziali che non residenziali ovvero da unica unità immobiliare avente natura mista; in tali ipotesi, si prevede che limiti e percentuali di incremento fissati dalle lettere a) e b) dello stesso comma si sommino e vadano commisurati in ragione dell'estensione delle singole unità immobiliari o delle singole porzioni dell'unità immobiliare riferite a ciascuna destinazione d'uso.

Tale rapporto, ovviamente, va rispettato anche in sede di progettazione unitaria dell'intervento di ampliamento, applicando, di volta in volta, i parametri di riferimento previsti per ciascuna destinazione d'uso.

Al riguardo, va evidenziato che l'ipotesi in esame richiama le percentuali ed i limiti di incremento di cui alle lett. a) e b), che sono relativi agli immobili residenziali (lett. a) e a quelli non residenziali con funzioni socio-assistenziali (lett. b), mentre non si fa riferimento alle ulteriori tipologie di immobili non residenziali (servizi privati, commerciale, ecc. ecc.), che ricadono nell'ipotesi di cui alla lett. c).

Pur nel silenzio della norma, il medesimo criterio trova applicazione anche in caso di immobili a destinazione mista residenziale-non residenziale, nei quali quest'ultima funzione è rappresentata da unità immobiliari con destinazioni rientranti nella lett. c).

Tale conclusione fonda, infatti, sulla previsione del comma 8 dell'art. 3, secondo cui *“Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di cui al comma 1 sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario riguardante l'intero edificio, salva la fattispecie di cui al comma 1, lettera a), per la quale l'ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare”*.

Infatti, la disposizione da ultimo richiamata, che – per la prima parte – va applicata anche ad edifici a destinazione mista le cui porzioni non residenziali rientrano tra le tipologie di cui alla lett. c), conduce allo stesso risultato concreto direttamente previsto dall'art. 3, comma 1, lett. d), nel caso in cui la quota non residenziale è rappresentata da destinazioni socio-assistenziali.

6.4. La realizzazione di pertinenze non valutabili in termini di volumi o superfici (art. 3, comma 2).

L'art. 3, comma 2, prevede che – sempre in deroga alla disciplina urbanistica comunale, ed anche in mancanza di essa – è possibile realizzare *“altresì”* (ossia, in aggiunta alle percentuali ed ai limiti di ampliamento fissati dalla legge), opere pertinenziali non comportanti aumento di superfici e volumi.

Si tratta, quindi, di *“pertinenze”* in senso proprio, diverse, come si vedrà appresso, dagli edifici pertinenziali ed accessori di cui al successivo comma 3, che invece esprimono direttamente l'incremento volumetrico e della superficie utile previsto ed ammesso dal Piano Casa regionale.

Le pertinenze specificate al comma 2 devono, perciò, possedere i requisiti funzionali e strutturali ordinariamente richiesti al fine di connotare la pertinenzialità di un'opera.

Al riguardo va precisato – e meglio si vedrà al punto successivo – che la nozione urbanistica di pertinenza non coincide con quella civilistica (art. 817 cod. civ.), poiché la prima – oltre alla funzione servente dell'opera – richiede anche la ridotta dimensione del manufatto pertinenziale in rapporto alla funzione che è chiamato a svolgere ed alla dimensione dell'edificio principale.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, quindi, le pertinenze dell'art. 3, comma 2, del Piano Casa devono rispondere al requisito dimensionale fissato dall'art. 3, comma 1, lett. e6) del d.P.R. n. 380/2001: l'ingombro volumetrico d'essere contenuto entro il 20% di quello dell'edificio principale, ovvero 1/5 della superficie. Non ha, invece, rilievo la circostanza – pure indicata dall'art. 3, comma 1, lett. e6), d.P.R. n. 380/2001 – che impone di considerare nuove costruzioni quelle opere pertinenziali che così sono considerate dagli strumenti urbanistici comunali, operando sul punto l'espressa deroga alle previsioni dettate da tali piani.

Di conseguenza, con DIA ex art. 6 – e ferma l'acquisizione degli eventuali necessari nulla-osta – sarà comunque possibile realizzare, *“altresì”* (cioè, oltre le quote di incremento utile previste dal Piano Casa), anche opere pertinenziali – quali tettoie, volumi tecnici ed altri accessori – entro il limite del 20% della volumetria dell'edificio principale, ovvero 1/5 della superficie. Invece, potranno essere realizzate senza alcuna limitazione opere pertinenziali non computabili in termini di volume, quali, ad esempio, le piscine. Al riguardo vedasi la DGR n. 3910/96 (circolare applicativa in materia di subdelega L.R. n. 59/95).

Peraltro, la pertinenzialità impone che l'opera sia servente ed accessoria dell'edificio principale, non potendo, quindi, rappresentare lo strumento per lo svolgimento di attività economiche, od essere suscettibile di autonomo sfruttamento, oppure, formare oggetto di atti di separata disposizione dall'edificio principale.

Così, ad esempio, costituirà pertinenza dell'edificio principale, nei sensi suindicati, una piscina realizzata a servizio di una civile abitazione o di un complesso residenziale condominiale; non così, invece, quella funzionalmente autonoma o realizzata per lo svolgimento di attività economico-produttiva.

6.5. Ampliamenti in aderenza, adiacenza o con costruzione di un corpo edilizio separato accessorio o pertinenziale (art. 3, comma 3).

La previsione dell'art. 3, comma 3, disciplina le modalità di localizzazione degli ampliamenti che risultano ammissibili in tutte le ipotesi del comma 1.

Al riguardo va precisata la differenza che intercorre tra l'ampliamento *in aderenza* e quello *in adiacenza* all'edificio preesistente, nonché cosa deve intendersi per "*corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale*".

L'ampliamento *in aderenza* si realizza attraverso la condivisione, totale o parziale, di una o più porzioni perimetrali del corpo di fabbrica preesistente, al fine di integrare un'addizione – posta, appunto, in aderenza all'edificio esistente – che, senza soluzione di continuità, si aggiunge alla preesistenza ampliandola. Ovviamente, l'aderenza si verifica a prescindere da quale struttura perimetrale preesistente viene condivisa; si avrà, cioè, ampliamento in aderenza se a tal fine viene condivisa una qualsiasi preesistente porzione perimetrale dell'edificio, sia essa orizzontale (cioè, il piano di copertura), o verticale (ossia, un muro perimetrale).

L'ampliamento *in adiacenza* è, invece, quello fisicamente separato dall'edificio originario, ma che presenta una separazione non idonea a disgiungere in maniera significativa il nuovo corpo di fabbrica dal preesistente; più precisamente, occorre che l'ampliamento in adiacenza risulti separato dall'edificio principale di meno di quanto previsto dagli artt. 8 e 9, del d.m. n. 1444/1968. Tale livello di prossimità consente, infatti, di affermare che l'ampliamento, seppur fisicamente non aderente all'edificio preesistente, conserva con esso un diretto legame, sia fisico che funzionale.

Ciò detto, ne consegue che il "*corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale*" sarà l'edificio separato dal corpo di fabbrica originario in misura superiore a quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del d.m. n. 1444/1968; tale nuovo corpo di fabbrica dovrà avere caratteristiche accessorie e pertinenziali dell'edificio preesistente.

Al riguardo merita ribadire come già detto che la nozione urbanistica di pertinenza non coincide con quella civilistica (art. 817 cod. civ.), poiché quest'ultima – una volta individuata la cosa pertinenziale – richiede solo la prova della volontà del proprietario di imprimerle tale funzione accessoria od ornamentale a servizio dell'edificio principale (tra le tante, Cass. Civ., Sez. II, 2 agosto 2011, n. 16914; Cass. Civ., Sez. I, 3 marzo 2011, n. 5143; Cass. Civ., Sez. II, 2 marzo 2006, n. 4599; Cass. Civ., Sez. III, 26 gennaio 2006, n. 1221); la definizione urbanistica di pertinenza richiede, invece, la presenza di un requisito oggettivo, sostanzialmente estraneo all'anzidetta definizione civilistica, costituito dalla contenuta dimensione del manufatto pertinenziale rispetto all'edificio principale, tale da poter far presumere in modo ragionevolmente certo che la funzione del primo edificio sia servente del secondo.

Al riguardo, si veda anche il pt. 7, lett. e), della D.G.R. Lazio 18 maggio 1996, n. 3910) e numerose sentenze e giurisprudenza in materia.

Ciò chiarito, la pertinenzialità a cui richiama l'art. 3, comma 3, l.r. n. 21/2009 è ovviamente quella civilistica, poiché l'ampliamento è destinato ad avere le stesse destinazioni e funzioni dell'edificio originario; a riprova, infatti, il comma 2 dell'art. 3, ammette "*altresì*" – ossia, fatti salvi gli ampliamenti previsti dall'art. 3, comma 1 – "*pertinenze che non comportino aumento di superficie e volume utile*", mentre l'edificio accessorio e pertinenziale dell'art. 3, comma 3,

esprime volumi e superfici utili, dato che rappresenta proprio l'ampliamento di volumi e superfici previsto dal Piano Casa.

Quindi, il “*corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale*” ben potrà presentare una propria identità ed utilizzabilità anche esorbitante il limite della pertinenza urbanistica, ma sarà comunque legato da vincolo di pertinenzialità civilistica all'immobile principale, con l'effetto che l'edificio così realizzato non potrà essere fatto oggetto di atti di disposizione il cui effetto sia quello di rescindere tale vincolo pertinenziale con l'immobile principale.

La conclusione appena esposta è, peraltro, del tutto coerente con la circostanza che la realizzazione dell'ampliamento in un corpo di fabbrica separato è solo una delle possibili soluzioni localizzative previste dall'art. 3, comma 3, del Piano Casa, restando comunque l'espressione, materiale e funzionale, di una quota edificatoria che trova la sua legittimazione nel fabbricato preesistente, a cui è ovvio che resti legato da vincolo di pertinenzialità civilistica.

6.6. Il rispetto della normativa energetico-ambientale e delle norme in materia di bioedilizia (art. 3, comma 5).

L'art. 3, comma 5, impone che la realizzazione degli ampliamenti previsti al comma 1 debba avvenire nel rispetto della normativa statale e regionale in materia sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia.

In particolare, si chiede di assicurare il rispetto del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 – e del relativo regolamento di attuazione, di cui al d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 – in cui sono fissati i criteri, le modalità e le condizioni che devono essere rispettate al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica; si dettano anche norme sulla metodologia di calcolo della prestazione energetica integrata degli edifici e sui requisiti minimi energetici richiesti agli edifici, oltre a disciplinarsi il rilascio delle certificazioni energetiche edilizie e le ispezioni e controlli periodici degli impianti. A tale ultimo riguardo, poi, dovranno essere rispettate le indicazioni del d.m. Sviluppo Economico 26 giugno 2009, che ha dettato le linee guida di dettaglio per conseguire il rilascio delle certificazioni energetiche degli edifici.

Dovranno, inoltre, essere rispettate ed ottemperate le previsioni della l.r. 27 maggio 2008, n. 6, che detta norme in materia di architettura sostenibile e bioedilizia, volte ad assicurare un livello minimo di risparmio energetico ed idrico da rispettare nella costruzione di nuovi edifici e nell'ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti.

Una breve precisazione merita l'inciso finale del comma 5, secondo cui “*Le percentuali di cui al comma 1*” – ossia, le percentuali di ampliamento ammesse – “*sono elevate di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1Kw*”.

L'ulteriore incremento premiale del 10%, concesso in caso di ricorso a fonti rinnovabili la cui potenza non sia inferiore ad un kilowatt, va valutato assumendo, a riferimento iniziale, il livello energetico posseduto dall'edificio, o dall'unità immobiliare, prima della realizzazione dell'ampliamento stesso; per cui, l'incremento in parola sarà dovuto solo se si realizza una produzione di energia rinnovabile, in misura non inferiore ad 1 Kw, in conseguenza diretta della realizzazione dell'ampliamento, senza tenere conto dei risparmi energetici dipendenti da impianti o tecnologie per l'uso di energie rinnovabili già presenti.

6.7. L'esistenza delle opere di urbanizzazione secondaria (art. 3, comma 6 e 7).

Il richiamo operato dai commi 6 e 7 dell'art. 3 alla necessaria esistenza delle opere di urbanizzazione secondaria deve considerarsi un refuso.

In via generale, ciò che la legge richiede a fini di edificazione è l'esistenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria e di un'adeguata dotazione di aree per “standard urbanistici” (spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi pubblici), nei limiti specificati dagli artt. 3 e 5 del d.m. n. 1444/1968; ciò, peraltro, con la precisazione che il reperimento di tale

dotazione è compito affidato dalla legge alla pianificazione urbanistica e, solo indirettamente, riverbera sull'attività edilizia, poiché i relativi titoli devono essere conformi alle prescrizioni pianificatorie.

Pertanto, subordinare il rilascio dei titoli di cui all'art. 6 all'esistenza delle opere di urbanizzazione secondaria (ossia, di ospedali, edifici pubblici di varia natura, scuole, università, centri anziani, ecc. ecc.), renderebbe l'art. 3 una disposizione pressoché inapplicabile. Ed infatti, si consideri che la "monetizzazione" degli oneri connessi a tali categorie di urbanizzazioni (ossia, il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria) costituisce la norma, e non già l'eccezione, come invece lascia intendere il comma 7 dell'art. 3.

D'altronde, che si sia trattato di un mero rifiuto, è confermato dallo stesso art. 3, comma 7, che – sia nella versione vigente, che nell'originario testo della l.r. n. 21/2009 – richiama alle "*opere di urbanizzazione secondaria, come individuate dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968*", quando invece il citato decreto non disciplina affatto le opere di urbanizzazione secondaria, ma solo gli standard urbanistici.

Peraltro, ad ulteriore conferma, l'istituto della "monetizzazione" – a cui richiama lo stesso comma 7 – è stato sempre riferito, nella prassi amministrativa ed in giurisprudenza, agli standard urbanistici, e mai alle opere di urbanizzazione secondaria.

Evidenti ragioni di logica esegetica inducono a ritenere che, fin d'ora, i richiami alle opere di urbanizzazione secondaria e le correlative previsioni di monetizzazione, rinvenibili ai commi 6 e 7 dell'art. 3, devono leggersi ed interpretarsi come riferiti agli standard urbanistici ed in particolare ai parcheggi pubblici ed alla quota di verde pubblico di cui agli artt. 3 e 5 del d.m. n. 1444/1968.

Un rapido accenno va, infine, svolto in relazione al regime delle monetizzazioni degli standard, dettato dall'art. 3, comma 7, da corrispondersi, a titolo di contributo straordinario, in misura pari "*al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*".

Il richiamo all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 è generale e non risulta in alcun modo limitato o circoscritto a specifiche previsioni in esso contenute; ciò implica che l'importo da assumere a riferimento nel determinare la misura del contributo previsto dal comma 7 è quello integralmente dovuto a titolo di contributo di costruzione, comprensivo, cioè, tanto della quota relativa al costo di costruzione (art. 16, commi 1 e 3), che di quella per oneri di urbanizzazione (art. 16, commi 1 e 4).

Inoltre, tale contributo straordinario – in quanto comunque da commisurare a quello previsto dall'art. 16, d.P.R. n. 380/2001 – non subirà decurtazioni per effetto dell'eventuale riduzione della quota per oneri di urbanizzazione, che i comuni, ai sensi dell'art. 3, comma 10, possono deliberare per gli interventi di ampliamento relativi la prima casa.

6.8. *Il vincolo decennale di destinazione d'uso (art. 3, comma 9).*

L'art. 3, comma 9, impone che la destinazione d'uso degli edifici interessati dagli interventi di previsti dal comma 1 deve essere mantenuta per dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori di ampliamento.

In proposito, è bene evidenziare che per assicurare il mantenimento di tale destinazione non occorre imporre all'interessato di impegnarsi o vincolarsi con apposito atto d'obbligo od in qualsivoglia altra forma.

Si tratta, infatti, di un vincolo che insorge direttamente per volontà della legge; in pratica, chiunque dia corso ad un ampliamento ai sensi dell'art. 3, *ipso facto* soggiace alla limitazione imposta dal comma 9, essendogli *ex lege* impedito ogni mutamento di destinazione d'uso prima della scadenza di quel termine decennale.

D'altronde, non sorgono problemi di conoscibilità di tale vincolo da parte di terzi, poiché – per un verso – l'esistenza di una previsione legale di mantenimento decennale della destinazione si presuppone nota *erga omnes* per effetto della pubblicazione in B.U.R.L. della l.r. n. 10/2011 e –

per altro verso – tanto il terzo che gli Uffici comunali possono agevolmente verificare se l’immobile d’interesse si è avvalso delle previsioni dell’art. 3, accedendo ai dati dell’apposito registro che, a mente dell’art. 6, comma 7, tutti i comuni sono tenuti ad istituire.

7. Titoli abilitativi e termini di presentazione della domanda (art. 6).

L’art. 6 del Piano Casa regionale prevede che gran parte degli interventi in esso previsti siano assentibili mediante denuncia di inizio attività, nei modi e termini disciplinati dall’art. 23 del d.P.R. n. 380/2001.

L’espresso richiamo alla disciplina del Testo Unico dell’Edilizia continua ad avere efficacia anche alla luce dell’introduzione delle normative in materia di certificazione di inizio attività (cd. CIA) e di segnalazione certificata di inizio attività (cd. SCIA), poiché l’art. 5, comma 1, lett. b), del d.l. n. 70/2010 – pur avendo disposto la “*estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA)*”, ha, tuttavia, precisato che “*le disposizioni di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire. Le disposizioni di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell’articolo 22, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, abbiano ampliato l’ambito applicativo delle disposizioni di cui all’articolo 22, comma 3, del medesimo decreto e nel senso che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la Scia non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell’ambiente e del patrimonio culturale*” (art. 5, comma 2, lett. c).

Di conseguenza, resta ferma l’applicazione dell’istituto della denuncia di inizio attività, poiché disposto dal Piano Casa regionale in via sostitutiva del permesso di costruire.

Infatti, la DIA indicata nell’art. 6, comma 1, legittima, attraverso un regime semplificato ed accelerato, la realizzazione di interventi ordinariamente soggetti a permesso di costruire.

Ciò implica che tali denunce di inizio attività mutueranno alcune delle caratteristiche proprie del permesso che sono chiamate a sostituire: a) l’efficacia temporale; b) l’obbligo di comunicare inizio e fine dei lavori; c) l’onerosità, nei termini specificati dalla legge; d) il regime della vigilanza e delle sanzioni connesse alla realizzazione degli interventi così assentiti.

È, invece, richiesto il permesso di costruire ove si intenda interessare superfici utili preesistenti superiori a 500 mq con interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dell’esistente (art. 4), ovvero, interventi per il reperimento di alloggi a canone calmierato mediante mutamento della destinazione d’uso in essere (art. 3ter). In tal caso, il previsto permesso di costruire verrà rilasciato all’esito di un’apposita conferenza di servizi, da convocare – a cura del comune titolare della pratica edilizia – entro novanta giorni dalla presentazione della richiesta di permesso formulata ai sensi dell’art. 6; a tale conferenza dovranno partecipare tutte le amministrazioni coinvolte, inclusa la Regione Lazio, nonché gli enti preposti alla tutela di eventuali vincoli gravanti sull’area e/o sull’immobile.

I lavori della conferenza dovranno, quindi, svolgersi nel rispetto delle condizioni previste dagli artt. 14 e ss., della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dovranno concludersi nei termini specificati dalle richiamate disposizioni della legge generale sul procedimento amministrativo.

Specifico rilievo assume, poi, la previsione del comma 5 dell’art. 6, che facoltizza i comuni a ridurre fino al 30% l’onere dovuto a titolo di contributo di costruzione. Tale riduzione, evidentemente, si somma a quella prevista dall’art. 3, comma 10, che – per gli interventi di ampliamento previsti dal comma 1 del ridetto art. 3 – consente, limitatamente alle prime case, di

ridurre di una pari percentuale la quota dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Di conseguenza, gli oneri connessi al rilascio dei titoli previsti dall'art. 6 potranno, in relazione agli ampliamenti delle prime case previsti dall'art. 3, subire una decurtazione fino al 30% dell'intero contributo di costruzione, sia rispetto al costo di costruzione che agli oneri di urbanizzazione; per le altre categorie di interventi ammessi dagli artt. 3, 3bis, 3ter, 4 e 5, è, invece, possibile solo la riduzione prevista dall'art. 6, comma 5.

D'altro canto, anche la riduzione dell'art. 6, comma 5 – al pari di quella prevista dall'art. 3, comma 10 – non inciderà sull'ammontare del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 3, comma 7, poiché questo dovrà comunque venire commisurato ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e, quindi, al netto di eventuali ulteriori benefici previsti dal Piano Casa regionale.

Infine, merita una breve notazione l'art. 6, comma 7, nella parte in cui precisa che *“le disposizioni di cui agli articoli 3, 3bis, 3ter, 4 e 5, possono essere applicate, con riferimento ad ogni singolo intervento, una sola volta a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge”*.

In sostanza, la norma mira ad evitare che – attraverso distinti interventi, eseguiti nell'arco temporale fissato dal comma 4 – sia possibile reiterare, sullo stesso edificio, i benefici previsti dalla legge in relazione ad una certa categoria di intervento e di cui ci si sia già avvalsi, ad esempio, nel vigore dell'originaria l.r. n. 21/2009.

In forza del comma 7, invece, le previsioni ivi richiamate 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, pertanto, finirebbe per beneficiare di incrementi di superficie o volume in misura superiore a quella prevista dalla legge medesima.

Non è, invece, impedita la possibilità di fruire dei benefici ammessi dalla legge “a più riprese”, mantenendosi nei limiti percentuali e superficiali dalla stessa previsti.

Proprio al fine di rendere agevolmente conoscibile se, in che misura ed in relazione a quali tipologie di intervento, ciascun edificio si è avvalso delle previsioni del Piano Casa regionale, la norma impone ai comuni l'istituzione e la tenuta di un apposito registro ove dette informazioni dovranno essere annotate; da tale registro, peraltro, i comuni dovranno annualmente estrapolare i dati riepilogativi sull'applicazione della legge, da trasmettere alla Regione.