



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744
Medaglia di bronzo al Valore Civile*

COPIA

DELIBERAZIONE

N. 42

del 07/10/2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria in 1° Convocazione
Seduta pubblica

OGGETTO:

DELIBERAZIONE DI C.C. N. 23/2021 "DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 30/11/2012 E SS.MM.II. ATTO RICOGNITIVO, DETERMINAZIONI E SPECIFICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.R. N. 49/2012 E SS.MM.II. AD ESITO DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG AVVENUTA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 14 DEL 30/04/2020.". MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

L'anno DUEMILAVENTIDUE, addì SETTE del mese di OTTOBRE alle ore 19:00 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza delle disposizioni contenute nella disciplina per le sedute del Consiglio Comunale di Castel di Sangro a seguito di convocazione disposta dal Presidente debitamente notificata a tutti i Consiglieri, si è riunito in modalità mista - presenza e videoconferenza -, il Consiglio Comunale (Regolamento approvato con D.C.C. n. 31/2022)

Risultano presenti:

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
CARUSO Angelo - Sindaco	in presenza	
CASTELLANO Franco - Consigliere Comunale	in presenza	
D'AMICO Michela - Consigliere Comunale	in presenza	
RAFFONE Simon Luca - Consigliere Comunale	in videoconferenza	
ACCONCIA Enia - Consigliere Comunale	in presenza	
DELL'EREDE Raffaella - Consigliere Comunale	in videoconferenza	
FRASCONI Vincenzo - Consigliere Comunale		X
CIMINI Anna Rita - Presidente	in presenza	
DI VITTO Francesca - Consigliere Comunale	in presenza	
MARINELLI Daniele - Consigliere Comunale	in presenza	
CARNEVALE Diego - Consigliere Comunale	in presenza	
MARINELLI Silvia - Consigliere Comunale	in presenza	
MARCHIONNA Mario - Consigliere Comunale	in presenza	

Partecipa, in presenza il Segretario Generale FRANCA COLELLA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente , ANNA RITA CIMINI, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno in oggetto riportato.

Il Presidente passa la parola al Sindaco.

Questi sottolinea la valenza ricognitiva del provvedimento e richiama il parere legale acquisito ed allegato alla deliberazione.

Non ci sono interventi a seguire.

Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 17/05/2021 ad oggetto: *"Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30/11/2012 e ss.mm.ii.. Atto ricognitivo, determinazioni e specificazioni applicative della L.R. 49/2012 e ss.mm.ii. ad esito dell'approvazione della Variante Generale al PRG avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/04/2020"* sono state riunite in un unico atto deliberativo le previsioni applicative sul territorio comunale della L.R. 49/2012, come successivamente modificata ed integrata dalla L.R. 18 dicembre 2012 n. 62 e dalla L.R. 13 ottobre n. 29;
- che con tale atto si è aggiornata inoltre la mappa delle Zone urbanistiche omogenee alla luce dell'approvazione della Variante Generale al PRG come integrata dalla Variante Urbanistica Zona H – Piana Santa Liberata, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11/10/2019, con cui sono state disciplinate le zone e sottozone dell'ex P.P. Zona H – Industria e Artigianato e, sulle quali sono state introdotte le ammissibilità della L.R. 49/2012;

RITENUTO introdurre ulteriori ammissibilità ai sensi della L.R. 49/2012 (art. 5 commi 1-2-4-5) per i fabbricati ricadenti nell'area ex *Piano Particolareggiato Zona H – Industria e Artigianato*, attualmente disciplinata dalla predetta *"Variante Urbanistica parziale al PRG art. 10 ex Zona H P.P."*, le cui previsioni integrano con l'Allegato D le NTA del PRG vigente;

RILEVATO che per le Zone D del PRG vigente:

- *Sottozona D1 – Zona Industriale (Area ex P.P. Zona H);*
- *Sottozona D1 - Industriale di ristrutturazione;*
- *Sottozona D2 – Zona Industriale – commerciale e generale;*
- *Sottozona D2 – Attrezzature Industriali – Commerciali e Generali (Area ex P.P. Zona H);*
- *Sottozona D11 – Attrezzature Turistiche Integrate per lo Sport ed il Tempo Libero;*

la Delibera di C.C. n. 23 del 17/05/2021 prevede: *"ammissibilità dell'incremento volumetrico previsto dagli artt. 3 e 4 della L.R. n. 49/2012, con cambi di destinazioni d'uso con le complementarietà di cui all'art. 5 comma 5, ampliando in tale senso l'integrabilità tra la destinazione d'uso produttiva e quella commerciale (punti b) e d) dell'art. 5 comma 5 della L.R. 49/2012 consentendo quindi i relativi cambi di destinazione d'uso finalizzati all'inserimento della media distribuzione (max 1500 mq superficie di vendita)";*

RILEVATO che per la Zona D:

- *Sottozona "R" art. 41ter NTA) del PRG vigente,*

la Delibera di C.C. n. 23 del 17/05/2021 prevede: *"ammissibilità dell'incremento volumetrico previsto dagli artt. 3 e 4 della L.R. n. 49/2012, con possibilità di cambi di destinazione d'uso compatibili con lo stesso ambito urbanistico e, in particolare, con la Variante al PP Zona H ed al PRG approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 dell'11/10/2019, e con le schede in essa contenute, riportate in calce alle NTA del PRG vigente";*

ATTESO che la Delibera di C.C. n. 23 del 17/05/2021, per la zona E, prevede la possibilità di cambi di destinazione d'uso a residenziale *"con le complementarietà di cui all'art.5 comma 5";*

CONSIDERATO che le suddette complementarietà di cui all'art.5 comma 5 non prevedono destinazioni agricole integrabili con destinazioni residenziali, rendendo pertanto inattuabile la previsione contenuta nella Delibera di C.C. n. 23 del 17/05/2021 di cambio destinazione d'uso a residenziale per gli edifici ricadenti in zona E;

RITENUTO, al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo alla riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, integrare la Delibera di C.C. n. 23/2021 per le suddette Zone D del PRG vigente:

- *Sottozona D1 – Zona Industriale (Area ex P.P. Zona H);*
- *Sottozona D1 - Industriale di ristrutturazione;*
- *Sottozona D2 – Zona Industriale – commerciale e generale;*
- *Sottozona D2 – Attrezzature Industriali – Commerciali e Generali (Area ex P.P. Zona H);*
- *Sottozona D11 – Attrezzature Turistiche Integrate per lo Sport ed il Tempo Libero,*

con l'ulteriore ammissibilità di cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 49/2012, in riferimento all'alloggio del custode, consentendo la trasformazione dell'attività produttiva, commerciale e direzionale (se presenti) in destinazione d'uso residenziale, nel numero massimo di 2 (due) unità residenziali di 120 mq (max) inclusa quella già esistente, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie, ambientali e civilistiche, nonché in materia di parcheggi pertinenziali;

RITENUTO inoltre, al fine di ampliare le opportunità di razionalizzazione del patrimonio esistente, integrare la Delibera di C.C. n. 23/2021:

- per la Zona D:
 - o *Sottozona "R" art. 41ter NTA) del PRG vigente;*

con ulteriore ammissibilità di cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 5 comma 5 della L.R. 49/2012, ampliando in tale senso l'integrabilità tra la destinazione d'uso turistico ricettiva e quella residenziale di cui ai punti a) e c) del richiamato articolo di legge, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie, ambientali e civilistiche, nonché in materia di parcheggi pertinenziali;

- per tutte le zone, ai sensi dell'art. 5 commi 1 e 2 della L.R. 49/2012, con ulteriore ammissibilità di cambio di destinazione d'uso di porzioni di un fabbricato esistente senza realizzazione di nuova volumetria verso destinazioni già presenti nell'edificio, aumentando quest'ultime in misura pari a quella consentita dagli art.3 e 4 della L.R.49/2012, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie, ambientali e civilistiche, nonché in materia di parcheggi pertinenziali;

RITENUTO altresì, al fine di dare concreta attuazione alla possibilità di cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli a residenziale, integrare la Delibera di C.C. n. 23/2021 per la Zona E del PRG vigente:

- *Zona E1 – Zona agricola normale Ex M1*
- *Zona E2 – Zona agricola Ex M2*

con ammissibilità di cambio di destinazione d'uso con le complementarietà di cui all'art. 5 comma 5 della L.R.49/2012, ampliando in tale senso l'integrabilità tra la destinazione d'uso agricola e quella residenziale, di cui ai punti e) ed a) del richiamato articolo di legge, fermi restando gli ulteriori limiti e le specifiche riportate per tale zone nella predetta deliberazione e il rispetto delle norme igienico sanitarie, ambientali e civilistiche, nonché in materia di parcheggi pertinenziali;

DATO ATTO che, su iniziativa del Settore III, è stato acquisito un parere legale, elaborato dall'Avv. Roberto Colagrande, in ordine alle modalità applicative delle misure di premialità stabilite dagli artt. 3 e 4 della L.R. n.49/2012 e s.m.i. nell'ipotesi di sopravvenute modifiche nel PRG della destinazione d'uso di immobili esistenti alla data di entrata in vigore della predetta Legge Regionale;

CONSIDERATO che il suddetto parere legale ha riportato in conclusione che *“nell’ipotesi di intervento edilizio di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici aventi destinazione d’uso non residenziale alla data di entrata in vigore della l.r. n. 49/2012 ma ricadenti in zona residenziale secondo la vigente disciplina di PRG comunale, sia ammessa l’applicazione delle misure di premialità stabilite dall’art.3 della citata legge regionale, in ragione dell’attuale destinazione d’uso residenziale di zona”*;

RITENUTO, sulla base delle argomentazioni addotte nel richiamato parere legale, aderire alle conclusioni testualmente sopra riportate;

ATTESO che gli interventi edilizi attuati ai sensi della L.R. 49/2021, come disciplinati dalla Delibera di C.C. n. 23/2021 e come integrata dalla presente deliberazione, sono assoggettati alla cessione/monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968, secondo i parametri del PRG vigente, nonché alla monetizzazione degli extrastandard ai sensi delle Delibere di C.C. n. 2 e 3 del 05/05/2008, di cui agli importi approvati con Delibera di C.C. del 29/11/2013 n. 62;

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell’art. 49 del TUEL D.Lgs. 267/2000 come modificato dall’art. 3 del D.L. n. 174/2012, dal Responsabile del Settore III, Ing. Federico Isola, in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate e che, pertanto, non necessita di parere contabile, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTA la vigente disciplina urbanistica statale e regionale;

RICHIAMATO il PRG vigente del Comune di Castel di Sangro, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/04/2020, pubblicata sul BURA Ordinario n. 21 del 27/05/2020;

RICHIAMATE la Legge Regionale 15/10/2012 n. 49, la L.R. 18/12/2012 n. 62 e la L.R. 13 Ottobre 2020 n. 29;

RICHIAMATO il D.M. 2/04/1968 n. 1444;

VISTI E RICHIAMATI:

- il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, recante: “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” e successive modificazioni, ed in particolare l’art. 42, circa le competenze del Consiglio Comunale;
- la legge 7/08/1990 n. 241, recante: Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni;
- lo Statuto Comunale vigente;

Con votazione, indetta dalla Presidente per alzata di mano, avente il seguente risultato:

Voti favorevoli unanimi, resi da n. 12 (dodici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) **DI DICHIARARE** le premesse in narrativa motivazione del presente atto ai sensi della L. 241/90 , intendendole interamente richiamate.

2) DI INTEGRARE le disposizioni contenute nella Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 17/05/2021 afferenti alle Zone D del PRG, riportando, per intero nel presente atto, tutte le ammissibilità per tali zone.

3) DI PREVEDERE nelle seguenti SOTTOZONE DELLA ZONA “D” di PRG:

- *Sottozona D1 – Zona Industriale (Area ex P.P. Zona H);*
- *Sottozona D1 - Industriale di ristrutturazione;*
- *Sottozona D2 – Zona Industriale – commerciale e generale;*
- *Sottozona D2 – Attrezzature Industriali – Commerciali e Generali (Area ex P.P. Zona H);*
- *Sottozona D11 – Attrezzature Turistiche Integrate per lo Sport ed il Tempo Libero,*

l'ulteriore ammissibilità di cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 49/2012, in riferimento all'alloggio del custode, consentendo la trasformazione dell'attività produttiva, commerciale e direzionale (se presenti) in destinazione d'uso residenziale, nel numero massimo di 2 (due) unità residenziali di 120 mq (max) inclusa quella già esistente, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie, ambientali e civilistiche, nonché in materia di parcheggi pertinenziali.

4) DI PREVEDERE nella seguente SOTTOZONA DELLA ZONA “D”:

- *Sottozona “R” art. 41ter NTA) del PRG vigente,*

l'ulteriore ammissibilità di cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 5 comma 5 della L.R. 49/2012, ampliando in tale senso l'integrabilità tra la destinazione d'uso turistico ricettiva e quella residenziale di cui ai punti a) e c) del richiamato articolo di legge, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie, ambientali e civilistiche, nonché in materia di parcheggi pertinenziali.

5) DI PREVEDERE per tutte le zone, ai sensi dell'art. 5 commi 1 e 2 della L.R. 49/2012, l'ulteriore ammissibilità di cambio di destinazione d'uso di porzioni di un fabbricato esistente senza realizzazione di nuova volumetria verso destinazioni già presenti nell'edificio, aumentando quest'ultime in misura pari a quella consentita dagli art.3 e 4 della L.R.49/2012, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie, ambientali e civilistiche, nonché in materia di parcheggi pertinenziali.

6) DI PREVEDERE per la Zona E del PRG vigente:

- *Zona E1 – Zona agricola normale Ex M1*
- *Zona E2 – Zona agricola Ex M2*

l'ammissibilità di cambio di destinazione d'uso con le complementarietà di cui all'art. 5 comma 5 della L.R.49/2012, ampliando in tale senso l'integrabilità tra la destinazione d'uso agricola e quella residenziale, di cui ai punti e) ed a) del richiamato articolo di legge, fermi restando gli ulteriori limiti e le specifiche riportate per tale zone nella predetta deliberazione e il rispetto delle norme igienico sanitarie, ambientali e civilistiche, nonché in materia di parcheggi pertinenziali.

7) DI RECEPIRE il parere legale, elaborato dall'Avv. Roberto Colagrande, allegato alla presente Delibera, in ordine alle modalità applicative delle misure di premialità stabilite dagli artt. 3 e 4 della L.R. n.49/2012 e s.m.i. nell'ipotesi di sopravvenute modifiche nel PRG della destinazione d'uso di immobili esistenti alla data di entrata in vigore della predetta Legge Regionale;

8) DI PREVEDERE, nell'ipotesi di intervento edilizio di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici aventi destinazione d'uso non residenziale alla data

di entrata in vigore della l.r. n. 49/2012 ma ricadenti in zone del vigente PRG in cui è ammessa la destinazione d'uso residenziale, l'ammissibilità delle misure di premialità stabilite dall'art.3 della citata legge regionale;

- 9) DI STABILIRE** che gli interventi edilizi attuati ai sensi della L.R. 49/2021, come disciplinati dalla Delibera di C.C. n. 23/2021 e come integrata dalla presente deliberazione, sono assoggettati alla cessione/monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968, secondo i parametri del PRG vigente, nonché alla monetizzazione degli extrastandard ai sensi delle Delibere di C.C. n. 2 e 3 del 05/05/2008, di cui agli importi approvati con Delibera di C.C. del 29/11/2013 n. 62.

Infine, stante l'urgenza a provvedere, con separata votazione e con voti favorevoli unanimi n. 12 (dodici), resi da n. 12 (dodici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Il Presidente
F.to Anna Rita Cimini

Il Segretario Generale
F.to Franca Colella

Il Consigliere Anziano
F.to Castellano Franco

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 - 1° comma - del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e precisamente dal 21/10/2022 al 05/11/2022.

Castel di Sangro, addì

Il Responsabile del Settore
F.to (Felice Le Donne)

COPIA

La presente è COPIA CONFORME all'originale esistente in archivio.

Castel di Sangro, addì 21/10/2022

Il Responsabile del Settore
(Felice Le Donne)

L'Aquila, 6 ottobre 2022

Spett.le
Comune di Castel di Sangro
Corso Vittorio Emanuele II n. 10
67031 Castel di Sangro (AQ)

Parere legale in ordine alle modalità applicative
delle misure di premialità stabilite dagli artt. 3 e 4 della L.R. n. 49/2012 e s.m.i.
nell'ipotesi di sopravvenute modifiche nel PRG della destinazione d'uso di immobili esistente
alla data di entrata in vigore della predetta legge regionale

1. Mi viene richiesto da codesta spett.le Amministrazione di esprimere un parere legale in ordine alle modalità applicative delle misure di premialità stabilite dagli artt. 3 e 4 della L.R. Abruzzo n. 49/2012 e s.m.i. nell'ipotesi di sopravvenute modifiche nel Piano Regolatore Generale – PRG della destinazione d'uso esistente alla data di entrata in vigore della stessa legge regionale di immobili ricadenti all'interno del territorio comunale.

In particolare, dopo una sintetica ricognizione delle misure previste dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n. 49/2012, ivi compresa quella riferita alla possibilità di modificare la destinazione d'uso di un immobile esistente, mi viene rappresentato che il vigente PRG ha determinato in alcune zone, meglio individuate *sub* "R1", "R2", "R3" e "B5.a", il cambio di destinazione d'uso, rispetto alla previgente strumentazione urbanistica esistente al momento di entrata in vigore della citata legge regionale, da aree industriali e artigianali ad aree esclusivamente residenziali.

Sul punto si è posto il dubbio interpretativo circa l'applicabilità, con riguardo agli immobili ricadenti nelle predette aree, delle previsioni di cui all'art. 3 ovvero all'art. 4 della l.r. n. 49/2012, rispettivamente riferite alle misure premiali per gli immobili residenziali e per quelli aventi destinazione non residenziale, e segnatamente circa la prevalenza dell'attuale destinazione d'uso di zona, di natura residenziale e in quanto tale disciplinata dall'art. 3, rispetto a quella specifica di tipo produttivo dei fabbricati ivi ricadenti, in ipotesi disciplinata dall'art. 4, che era prevista al momento dell'entrata in vigore della legge regionale ma che si pone in contrasto con le attuali previsioni urbanistiche.

Sulla scorta di tale premessa, mi è stato quindi richiesto di chiarire se, nell'ipotesi di intervento edilizio di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici aventi destinazione d'uso non residenziale alla data di entrata in vigore della l.r. n. 49/2012 e ricadenti nelle suddette zone urbanistiche, possa essere ritenuta ammissibile, in forza dell'attuale destinazione d'uso residenziale di zona, l'applicabilità delle premialità stabilite dall'art. 3.

2. Al fine di rispondere al quesito formulato, giova prendere le mosse da una sintetica ricostruzione della disciplina di riferimento.

2.1 La legge regionale 15 ottobre 2012, n. 49, recante “*norme per l’attuazione dell’art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70*”, detta una serie di norme volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione della riqualificazione delle aree degradate, la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare e lo sviluppo della efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

In tal senso, l’art. 1 della citata legge prevede che con deliberazione consiliare i Comuni possono decidere, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone ed al loro diverso grado di saturazione edilizia e della previsione negli strumenti urbanistici dei piani attuativi, di avvalersi, su tutto il territorio comunale o parti di esso, delle misure incentivanti previste dagli artt. 3, co. 2 e 4, e 4, co. 2, 4 e 5, della medesima legge; ciò con l’ulteriore precisazione che il provvedimento comunale in parola non riveste carattere di pianificazione o programmazione urbanistica comunque denominata.

A loro volta gli artt. 3 e 4 introducono delle misure premiali “*per la riqualificazione urbana realizzata attraverso interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione*” di edifici residenziali e non, che prevedono il riconoscimento di una volumetria supplementare, “*fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68*”, “*laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l’ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti*”.

In particolare, i secondi commi di tali articoli 3 e 4, aventi analogo contenuto, dispongono che l’incremento volumetrico possa essere aumentato “*laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l’ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l’obbligo di cessione*”.

In sintesi, la normativa in questione presuppone l’obbligo di rispetto degli standard minimi previsti dal D.M. n. 1444/1968, rispetto ai quali non è difatti prevista alcuna deroga, limitandosi ad introdurre le anzidette misure premiali nel settore dell’edilizia per favorire azioni di riqualificazione urbana e al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, imponendo al richiedente il titolo edilizio la seguente alternativa: **(i)** il reperimento degli standard necessari per l’ampliamento aggiuntivo richiesto e il trasferimento delle aree occorrenti al Comune ovvero **(ii)** la monetizzazione degli standard mediante il pagamento all’ente civico di una somma pari al costo di acquisizione di aree equivalenti a quelle da cedere.

2.2 L'art. 2 della l.r. n. 49/2012 detta una serie di disposizioni comuni per il riconoscimento delle misure premiali, stabilendo innanzitutto che sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e/o ricostruzione con realizzazione, quale misura premiale, di un aumento di volumetria rispetto a quella *“legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, nei limiti e secondo i criteri di cui agli articoli 3 e 4”*; si badi sin d'ora, quindi, che vi è un riferimento alla sola esistenza fisica - e, come si vedrà, giuridica - degli edifici, ma non anche alla relativa destinazione d'uso al momento di entrata in vigore della legge regionale.

In questo senso, come previsto sempre dall'art. 2, il tecnico abilitato, *“all'atto della presentazione dell'istanza”*, deve attestare la volumetria esistente mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico, laddove *“per volumetria e superficie complessiva si intendono quelle calcolate secondo i criteri ed i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune”* (comma 2) e *“per volumetrie legittimamente esistenti si intendono quelle esistenti legittime o legittimate attraverso procedure di sanatoria, rilascio di condono edilizio, ovvero oggetto delle procedure di cui all'art. 85 della L.R. 26 aprile 2004, n. 15”* (comma 3). Viceversa, ai fini della legge in parola, si intendono *“per “edifici esistenti” quelli che tali erano alla data di pubblicazione del D.L. 13 maggio 2011 n. 70. Per i comuni inclusi nel cratere sismico di cui al Decreto del Commissariato Delegato n. 3 del 16 aprile 2009 e successive modifiche e integrazioni sono considerati esistenti gli edifici che tali risultavano alla data del 6 aprile 2009, purché sussistano le condizioni di cui all'art. 1 comma 2 della presente legge”* (comma 4).

Gli interventi che beneficiano delle misure incentivanti, secondo i commi 5 e 6 dell'art. 2, sono soggetti al rispetto della densità edilizia e dei parametri di altezza e di distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 *“per le singole zone territoriali omogenee”*, come individuate dall'art. 2 dello stesso D.M. n. 1444/1968, mentre il riferimento agli standard deve intendersi a *“quelli minimi previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68”*.

Allo stesso modo anche ai primi commi degli artt. 3 e 4, di analogo contenuto, nel prevedere quelle che sono le misure premiali relative, rispettivamente, agli edifici residenziali e a quelli non residenziali, fanno riferimento soltanto alla volumetria e alla superficie (e quindi agli edifici) esistenti *“al momento di entrata in vigore della legge”*, ma non anche alla relativa destinazione d'uso specifica.

2.3 D'altra parte, l'art. 5 della l.r. n. 49/2012 stabilisce che, ai sensi dell'art. 5, co. 13, lett. a), del d.l. n. 70/2011 convertito dalla l. n. 106/2011, le modifiche di destinazioni di uso, che possono essere *“realizzate anche attraverso interventi di cui agli articoli 3 e 4”*, sono

ammissibili purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari e detta una serie di condizioni e criteri per procedervi.

Nella specie, per quanto di specifico interesse, il comma 2 del citato art. 5, nel mantenere *“ferma la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti all'interno delle categorie già ammesse nella zona dagli strumenti urbanistici”*, dispone che sono comunque consentiti i cambi di destinazione verso quelle destinazioni già presenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, nell'edificio o negli edifici esistenti o che si inseriscono in omogeneità col contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito o dell'edificio d'intervento; purché, in tale ipotesi, il cambio di destinazione d'uso sia funzionale alla finalità di riconnettere, razionalizzare e raccordare il tessuto urbano o edilizio.

3. Così sinteticamente ricostruita la disciplina di riferimento, le premialità previste dall'art. 3 l.r. n. 49/2012 devono ritenersi applicabili agli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zona residenziale di P.R.G., secondo le modalità e i criteri legali ivi previsti, a prescindere dalla destinazione d'uso degli edifici alla data di entrata in vigore della stessa legge regionale.

3.1 Al riguardo, giova precisare innanzitutto che i riferimenti contenuti nella normativa sopra richiamata al concetto di “esistenza” alla data di entrata in vigore della l.r. n. 49/2012 sono da intendere espressamente riferiti alla sola consistenza materiale e giuridica (siccome devono essere legittimati e non abusivi) degli edifici e/o della relativa volumetria e superficie; sicché, in altri termini, possono accedere alle misure premiali in parola solo gli edifici effettivamente già esistenti nel 2012 (ed anzi, come sopra visto, alla data della pubblicazione del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 ovvero, per i Comuni del Cratere, alla data del sisma del 6.4.2009), dovendosi prendere a parametro dell'incremento riconoscibile soltanto quella che era, a tale data, la *“volumetria edificata esistente”* (art. 3, comma 1, l.r. n. 49/2012) ovvero la *“superficie utile lorda esistente”* (art. 4, comma 1, l.r. n. 49/2012).

Nessun riferimento specifico vi è invero nella citata disciplina - tantomeno ai fini della applicabilità di una delle due misure premiali previste dagli artt. 3 e 4 - alla destinazione d'uso degli edifici esistente al momento della entrata in vigore della legge regionale; a ben vedere, peraltro, tale riferimento non è rinvenibile nemmeno al successivo art. 5 recante, per l'appunto, le condizioni e i criteri per procedere alle modifiche di destinazione d'uso.

Diversamente, ai fini dell'applicabilità delle misure premiali in parola, deve aversi riguardo proprio alla destinazione d'uso esistente (siccome coerente con la pianificazione vigente) al momento della presentazione della relativa istanza da parte del tecnico.

Tanto lo si ricava in maniera logica dal fatto che gli interventi che beneficiano delle misure incentivanti devono essere soggetti al rispetto dei parametri e degli standard di zona previsti ed effettivamente vigenti al momento in cui gli stessi vengono realizzati e che, per l'effetto, secondo la chiara previsione di cui all'art. 2, co. 2, la volumetria deve essere attestata dal tecnico al momento della presentazione della istanza sulla base di quelli che sono i criteri e i parametri previsti *“dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune”*.

Sotto questo profilo, non v'è dubbio che il riconoscimento delle misure premiali non possa prescindere da quella che è la obiettiva destinazione di zona vigente al momento della domanda e, quindi, dall'applicazione dei relativi parametri; tant'è che la stessa Regione Abruzzo con determinazione dirigenziale prot. n. 1511 del 14.2.2013 (avente ad oggetto *“Indicazioni interpretative concernenti la L.R. n. 49 del 15 ottobre 2012”*), al punto 4.3, ha chiarito che *“anche ai fini dell'applicazione delle misure premiali de quibus a comandare nel calcolo dell'ammontare del bonus sarà sempre il parametro dello strumento urbanistico comunale”*.

Ora, posto che l'applicazione delle misure di cui agli artt. 3 e 4 della l.r. n. 49/2012 presuppone inequivocabilmente il rispetto dei parametri e degli standard vigenti nella zona ove ricade l'edificio ai fini del relativo ampliamento, è altrettanto evidente che si debba avere riguardo alla destinazione di zona da PRG ai fini della individuazione della misura incentivante che può essere effettivamente riconosciuta.

3.2 D'altro canto la richiamata normativa regionale non può certo prevalere sulla disciplina pianificatoria, sicché anche il riconoscimento delle misure premiali deve avvenire in coerenza con quest'ultima e, segnatamente, nel rispetto pure degli standard previsti per la zona di riferimento dal D.M. n. 1444/1968.

Non a caso la giurisprudenza ha chiarito che la legge regionale non ha *“di certo inteso stravolgere l'intero impianto normativa dettato dal t.u. dell'edilizia, ma si è limitata ad introdurre delle misure premiali nel settore dell'edilizia al dichiarato fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate”* e, dato che *“tali misure premiali non possono di certo compromettere la pianificazione urbanistica, propria del P.R.G., anche in relazione ai poteri attribuiti agli enti locali in ordine alla gestione del territorio”*... *gli interventi previsti debbono contestualmente anche rispettare gli standard urbanistici”* (TAR Abruzzo, Pescara, 15.7.2014, n. 346; in tal senso, v. pure TAR Abruzzo, Pescara, 27.7.2013, n. 292, ove si precisa ulteriormente che *“tali misure premiali non possono di certo compromettere la pianificazione urbanistica, propria del P.R.G., anche in relazione ai poteri attribuiti agli enti locali in ordine alla gestione del territorio”*).

Tale univoca interpretazione della normativa regionale, del resto, si accompagna alla esigenza che le misure incentivanti (salvo che non sia prevista una espressa deroga in tal senso dal Consiglio Comunale) si rivelino coerenti con la vigente disciplina di PRG, tenendo conto altresì che si tratta di norme premiali e di stretta interpretazione (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 19.4.2017, n. 1828; TAR Abruzzo, Pescara, 7.11.2016, n. 351) e che anche la stessa previsione della facoltà per i Comuni di avvalersi delle suindicate misure su tutto il territorio comunale o su parti di esso deve inevitabilmente ricollegarsi *“alle caratteristiche proprie di ogni singola zona ed al loro diverso grado di saturazione edilizia e delle previsioni urbanistiche”* (TAR Abruzzo, Pescara, 2.4.2019, n. 98).

In definitiva, l'indicazione della destinazione alla quale riferirsi per l'applicazione delle premialità disciplinate dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 49/2012 deve essere coerente con la disciplina pianificatoria vigente, sicché gli incrementi vanno opportunamente rapportati alla destinazione esistente al momento della presentazione della istanza, tenuto conto pure della *ratio* generale sottesa all'intervento legislativo regionale che è quella di incentivare azioni di razionalizzazione e di riqualificazione del patrimonio edilizio effettivamente esistente.

3.3 Tale rilievo non muta per il sol fatto che la destinazione d'uso dell'edificio esistente al momento della entrata in vigore della legge regionale risulti diversa da quella di zona effettivamente prevista dal vigente PRG comunale, dovendo attribuirsi sicura prevalenza a quest'ultima anche per quanto riguarda l'applicazione delle premialità in parola.

In questo senso, del resto, milita anche la previsione di cui all'art. 5 della l.r. n. 49/2012 laddove, nel disciplinare i cambi di destinazione, al comma 2, mantiene *“ferma”* la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti all'interno delle categorie già ammesse nella zona dagli strumenti urbanistici; tutto ciò ad ulteriore conferma del fatto che la disciplina pianificatoria di zona prevale anche sulla normativa regionale in parola che, dunque, nemmeno trova applicazione per quanto attiene ai mutamenti di destinazione d'uso degli edifici laddove coerenti con la destinazione impressa alla zona dal PRG.

4. Applicando tali coordinate normative e giurisprudenziali alla fattispecie in esame si deve ritenere quindi che la scelta in ordine alla misura premiale applicabile si ricolleghi inevitabilmente alla vigente disciplina di PRG della zona in cui ricade l'edificio oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione, a prescindere dalla specifica destinazione d'uso esistente al momento della entrata in vigore della legge regionale in parola; sicché, laddove l'edificio ricada in zona residenziale, la misura premiale riconoscibile è quella di cui all'art. 3 della l.r. n. 49/2012.

Viceversa sarebbe del tutto illogico applicare con riferimento ad edifici che ricadono in zona residenziale e che pertanto sono tenuti a rispettare i relativi standard e parametri di zona una misura premiale per edifici non residenziali, che presuppone il rispetto di una serie di limiti e standard diversi e non coerenti con la disciplina pianificatoria di riferimento.

Tanto più laddove si consideri che la legge regionale prevede che, al fine di ottenere l'incremento volumetrico, il proprietario debba reperire gli standard necessari per l'ampliamento, riferiti per l'appunto alla zona residenziale, ovvero provvedere alla relativa monetizzazione mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione "*di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione*" a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione (cfr. art. 3, co. 2, l.r. n. 49/2012); sicché, anche ai fini della monetizzazione, il riferimento non è alla destinazione d'uso dell'edificio ma proprio a quella dell'area ove lo stesso ricade, che deve essere residenziale e deve consentire, anche in base alla relativa estensione, il rispetto degli standard e dei parametri di zona previsti per l'ampliamento.

Ne deriva pianamente che, oltre a non trovare applicazione nella specie le previsioni in tema di cambiamento di destinazione d'uso di cui all'art. 5 della l.r. n. 49/2012, ai fini del riconoscimento della premialità in parola debba aversi riguardo alla disciplina di zona esistente.

5. In conclusione, sulla scorta di quanto sin qui ricostruito e osservato, ritengo che nell'ipotesi di intervento edilizio di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici aventi destinazione d'uso non residenziale alla data di entrata in vigore della l.r. n. 49/2012 ma ricadenti in zona residenziale secondo la vigente disciplina di PRG comunale, sia ammessa l'applicazione delle misure di premialità stabilite dall'art. 3 della citata legge regionale, in ragione dell'attuale destinazione d'uso residenziale di zona.

In tal senso è il mio parere per il quale resto a disposizione ove occorrano chiarimenti e/o approfondimenti.

Avv. Roberto Colagrande



**Allegato “A”
alla deliberazione di Consiglio Comunale Nr.
42 del 07/10/2022
Proposta n. 47/2022**

PARERI espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267 del 18 agosto 2000

In ordine alla proposta di deliberazione da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale

Sulla proposta di deliberazione in oggetto e con riferimento alla relativa motivazione si esprime, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267/2000, PARERE FAVOREVOLE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Castel di Sangro, lì 06/10/2022

Ing. Federico Isola

Sulla proposta di deliberazione in oggetto e con riferimento alla relativa motivazione si esprime, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267/2000, PARERE FAVOREVOLE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI
RAGIONERIA

Castel di Sangro, lì