

Prot. 389417
del 7 giugno 2012

OGGETTO: Quesiti in materia edilizia e urbanistica.

Il Comune, con nota a firma del Sindaco e del Responsabile dell'Area Tecnica, pone tre quesiti in materia di edilizia e urbanistica sui quali si osserva quanto segue:

QUESITO N. 1

Dopo aver rilevato che “la legge regionale n. 22 in data 8 ottobre 2009 come modificata dalla Legge Regionale 21/12/2010 n. 19 prevede all'art. 1 comma 1, l'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente per edificio o per ogni singola unità immobiliare” nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 4, comma 1 e che “il Decreto Sviluppo (D.L. 132/5/2011, n. 70) ha tipizzato la ‘Cessione di cubatura’, si chiede se “è possibile la cessione della cubatura introdotta con l'art. 1 comma 1 della Legge Regionale 22/2009, in deroga ai parametri urbanistici” per fare in modo che il proprietario di una unità immobiliare possa ampliare la propria abitazione utilizzando non solo la cubatura concessagli dall'art. 1, comma 1 della L.R. n. 22/2009 ma anche la cubatura di altri due edifici, uno contiguo al proprio e l'altro da questo separato.

Il Responsabile dell'Area Tecnica “ritiene che l'ampliamento concesso ad ogni immobile dall'art. 1 comma 1 della Legge Regionale n. 22/2009 in deroga alle norme urbanistiche è stato disposto per la risoluzione di carenze e il miglioramento delle singole unità immobiliari, una tantum per ogni unità immobiliare, e non possa essere ceduto”.

Al riguardo si rammenta che l'art. 1, comma 1, della L.R. n. 22/09 consente l'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente “per edificio o per ogni singola unità immobiliare” e che pertanto può avvenire una cessione di cubatura fra unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio (si allega copia del parere [prot. 370717 del 01/06/2012](#) che questa P.F. “Urbanistica ed Espropriazione” ha scritto, su richiesta **di un Comune**, in ordine all'applicazione dell'art. 1, comma 1, della L.R. n. 22/2009).

QUESITO N. 2

Si rileva che “il Regolamento Edilizio **del Comune** approvato secondo R.E.T.” della Regione Marche all'art. 62, comma 1, prevede che “nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'articolo 41- sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dalla legge 122/89”.

Lo stesso Regolamento edilizio all'art. 62, comma 4, prevede che “negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1” – cioè gli “spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dalla legge

122/89” - “l’area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda”.

Le N.T.A. del vigente P.R.G. “prevedono la possibilità di inserire nuovi insediamenti commerciali anche nelle zone a carattere residenziale precisando che relativamente ai parcheggi occorre il rispetto dell’art. 62 del Regolamento Edilizio Comunale”.

Si chiede quindi quale sia “la superficie a parcheggi da rispettare” per “un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione di un immobile da residenziale a commerciale”, se tale superficie a parcheggi “deve intendersi al netto degli spazi di manovra” e, infine, se sia possibile “prevedere nel Regolamento Edilizio Comunale la facoltà per l’Amministrazione Comunale di monetizzare sia la superficie da destinare a parcheggi pubblici (art. 1 comma 8 della LR n. 22/2009) che la superficie per il parcheggio privato (art. 62 comma 1 del Regolamento edilizio)” qualora venga “accertata dal Comune l’impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare a parcheggi”.

Il Responsabile dell’Area Tecnica ritiene che:

- 1) “per un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione di un immobile da residenziale a commerciale” debba “essere verificato uno spazio per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc dell’immobile oggetto di intervento (art. 62 comma 1 del RET) e in aggiunta uno spazio per il parcheggio pubblico pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda (art. 62 comma 4 del RET)”;
- 2) “la superficie individuata secondo il criterio di cui al punto precedente deve essere considerata comprensiva degli spazi di manovra”;
- 3) nel proprio Regolamento, analogamente a quanto fatto ai sensi dell’art. 1 comma 8 della L.R. n. 22/2009, l’Amministrazione comunale ha la facoltà di prevedere la monetizzazione anche degli spazi a parcheggio privato di cui all’art. 62, comma 1, del Regolamento Edilizio”.

Relativamente al punto 1) si osserva che l’art. 62, comma 1, del RET disciplina gli spazi per il parcheggio privato “nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse”, così come stabilisce il primo comma dell’art. 41-sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall’art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e sul quale l’art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 è intervenuto modificando soltanto il rapporto fra la superficie minima dei parcheggi e la volumetria dell’edificio cui questi ineriscono.

Al riguardo la giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di affermare che “la dotazione minima di parcheggi privati dettata dall’art. 2 della legge n. 122/1989 non si applica a qualunque intervento edilizio, bensì esclusivamente a quelli rientranti nella nozione di ‘nuova costruzione’ nella quale, pertanto, non possono farsi rientrare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all’art. 31 della legge n. 457 del 1978 (nella specie trattavasi di ristrutturazione di un immobile ricadente in un ambito territoriale assoggettato a piano di recupero)” (TAR Lombardia, Milano, 03/02/1990 n. 72, in Riv.Giur.Edil. 1990, I, pagg. 253 e segg., che si allega in copia).

Occorre pertanto accertare quale sia l’esatta portata delle citate NTA del PRG e dell’art. 62, comma 1, del Regolamento edilizio del comune da queste richiamato, anche in riferimento a quanto stabilito dall’art. 62, comma 1, del RET.

Relativamente al punto 2) si concorda con l’orientamento espresso dal Responsabile dell’Area Tecnica. Come spiega infatti la Circolare n. 3210 del 28 ottobre 1967 del Ministero dei LL.PP. (Istruzione per l’applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni

alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) per “spazi per parcheggi” debbono intendersi “gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all’accesso dei veicoli” (punto 9).

Relativamente al punto 3) si osserva che la disciplina dettata dall’art. 1, comma 8, della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 ha carattere speciale e riguarda soltanto gli interventi edilizi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione disciplinati dalla medesima L.R. n. 22/2009 e successive modificazioni e non può essere applicata in via ordinaria.

QUESITO N. 3

Si rileva:

- che il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al fine di semplificare l’iter burocratico di alcuni interventi edilizi prevede la possibilità, in alternativa al permesso di costruire, di utilizzare la Denuncia di inizio attività (art. 22 comma 3 del DPR n. 380/2001);
- che in aggiunta a tali titoli abilitativi edilizi il medesimo DPR n. 380/2001 nel suo testo originario prevedeva la disciplina della “attività edilizia libera”, ossia degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo e che con la legge 22 maggio 2010, n. 73, questa è stata distinta fra attività totalmente libere ed attività soggette a preventiva comunicazione dei lavori;
- che la legge 30 luglio 2010, n. 122 ha previsto un nuovo istituto, la “segnalazione certificata di inizio attività”, comunemente indicata con l’acronimo S.C.I.A.

Si fa presente che per ragioni fiscali, non collegate con le norme edilizie, è stata presentata “la richiesta di rilascio del permesso di costruire per un intervento di installazione di pannelli fotovoltaici a servizio dell’edificio, sul tetto del fabbricato ubicato in zona B di completamento residenziale, intervento che rientra perfettamente fra quelli realizzabili mediante preventiva comunicazione inizio lavori”.

Si chiede pertanto se un cittadino, nel richiedere il titolo abilitativo per un intervento edilizio, può optare per un procedimento maggiormente gravoso fra quelli consentiti dalla normativa edilizia.

Il Responsabile dell’Area Tecnica del comune ritiene che le semplificazioni dettate dalle norme di legge in materia edilizia “hanno la doppia funzione di snellire l’iter per il cittadino e parimenti per gli Uffici che debbono predisporre minori controlli e attività” e che “pertanto la richiesta si ritiene debba essere evasa nella forma che le è propria”.

In proposito si osserva che nei casi in cui la legge ammette per determinati interventi edilizi vi sia la possibilità di ricorrere ad un titolo abilitativo edilizio piuttosto che ad un altro (vedi art. 22, commi 1,2,3 e 7 del DPR n. 380/2001), la relativa scelta spetta a colui che intende eseguire l’intervento e non può essere censurata o modificata dalla pubblica amministrazione.

Tuttavia anche nei casi in cui, non per libera scelta personale ma a seguito di disposizioni di legge o di regolamento disciplinanti una materia diversa dall’edilizia o dall’urbanistica, il cittadino si trova nella necessità di avere uno specifico titolo abilitativo edilizio per potere usufruire di un vantaggio o di una facilitazione che queste gli concedono, a parere dello scrivente egli ha il diritto di chiedere ed ottenere tale titolo anche se nel caso di specie sarebbe necessario un titolo diverso o, al limite, non sarebbe necessario alcun titolo.

In tale ipotesi infatti la questione non può essere risolta scaricando sul cittadino i costi o gli svantaggi nascenti da un mancato collegamento fra norme giuridiche disciplinanti diverse materie ma deve essere risolta a monte, cioè provvedendo a coordinare fra loro le diverse norme o facendo in modo che questo avvenga al più presto e nel frattempo consentire, a chi ne ha diritto, di poter usufruire dei vantaggi che la normativa gli concede.