



Città di Solofra
Area Urbanistica
c.a. Responsabile dell'Area III Tecnica

P.E.C.

Avellino 1 febbraio 2022

OGGETTO : Riscontro vs. nota prot. 16621/2021 . Chiarimenti di alcuni articoli delle norme del P.U.C.

In riscontro alla vostra richiesta di chiarimento in merito agli aumenti di volumetria una-tantum previsti in alcuni articoli con specifici commi del “Quadro delle Regole. Norme di Attuazione” (Elab.Ps 2-2.1) del PUC vigente (Burc n° 202/19.10.20) - in particolare per i fabbricati ricadenti ai sensi dell’art.98 in “Ambiti Collinari Insediati” ed ai sensi dell’art. 89 in “Ambiti Urbani recenti” , anche in relazione ad incrementi volumetrici ed ampliamenti previsti dalla leggi regionali 15/2000 (recupero sottotetti) e 19/2009 (piano casa) ed alla possibilità che gli stessi aumenti di volumetria una tantum possono essere concessi in sanatoria - si riscontra e si precisa quanto segue.

1.) Le precisazioni seguenti intendono chiarire in maniera autentica l’applicazione di alcuni articoli e relativi commi del Quadro delle Regole (Elab.Ps 2-2.1), coerentemente con la “ratio” e gli obiettivi generali e specifici che il P.U.C. ha inteso perseguire.

2.) I chiarimenti seguenti devono ritenersi riferibili ed applicabili ad ogni articolo e comma del Quadro delle Regole (Elab.Ps 2-2.1) del PUC vigente che ha inteso normare e regolare la fattispecie di ampliamenti di fabbricati una-tantum di cui ai comma 89.15, 98.12 ed eventuali altri commi dal medesimo contenuto o in ragione di premialità legate ad esempio a crediti edilizi per interventi di ristrutturazione edilizia con elevati standard di riqualificazione energetica di cui all’art. 25 commi 25.12 e seguenti o in ragione di adeguamenti funzionali una tantum per adattamenti a condizioni sociali, sanitarie e per mutate composizione familiari di fabbricati residenziali di cui all’art. 26.

3.) Tutti gli ampliamenti una tantum previsti nel PUC si riferiscono sempre alla SLS (Superficie Lorda di Solaio) come definita all’art. 12, comma 12.9 del Quadro delle Regole e nel RUEC e non a grandezze edilizie di tipo volumetrico come previsto nella L.R.19/2009 (Piano Casa) che, anche in forza della sua natura derogatoria degli strumenti urbanistici vigenti, non può essere direttamente confrontabile e cumulabile con gli ampliamenti una-tantum.

4.) In particolare è opportuno precisare la “ratio” della previsione di specifici ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti e solo per alcuni Ambiti omogenei del PUC , come chiaramente specificato nel “Quadro delle Regole”, in deroga alla verifica degli indici edilizi ed urbanistici previsti nell’Ambito di riferimento. I commi 89. 10 e 98.9 ad esempio , chiariscono l’obiettivo che si vuole perseguire, essi recitano testualmente che : “ Al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero, in linea con le previsioni dell’art. 2 della Legge Regionale n. 16/2004 che individua quale obiettivo della pianificazione proprio

l'uso razionale del suolo mediante "lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo" ed in funzione anche di una domanda futura abitativa legate a mutate esigenze familiari dovute alla trasformazione stessa dei nuclei familiari con conseguenti adattamenti dell'unità abitativa, sono previsti interventi di nuova edificazione una tantum quali:

- *ampliamenti planimetrici dei fabbricati esistenti*
- *sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente costruiti o condonati.* "

Tale obiettivo rappresenta anche lo scopo prioritario che vuole raggiungere ad esempio l'art. 26 comma 26.2 in cui si disciplina che " Tali adeguamenti funzionali rappresentano un contributo ad una domanda futura abitativa legate a mutate esigenze familiari dovute alla trasformazione stessa dei nuclei familiari con conseguenti adattamenti della unità abitativa. Nella ottica della riduzione del consumo di suolo si fornisce una opportunità per sperimentare nuove possibilità di utilizzo degli spazi e degli annessi dell'abitazione, nella prospettiva di sfruttare appieno quella che gli abitanti considerano un'importante risorsa: la casa"

Inoltre nei commi riferiti alla "Disciplina attuativa e modalità di attuazione", confronta ad esempio comma 98.7 e 89.8, viene specificato che gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, di cui gli ampliamenti una-tantum rappresentano una delle possibilità di intervento, sono assentibili una sola volta, attraverso intervento diretto e secondo le procedure abilitative vigenti, esclusivamente se l'edificio esistente è legittimamente costruito o condonato (con riscontro dei titoli edilizi che legittimano lo stato di fatto o delle altre documentazioni probatorie pure introdotte all'art. 9 bis comma 1bis del DPR 380/2001 e s.m.i.).

Quindi l'applicazione dell'ampliamento una tantum previsto in quota percentuale è da calcolare esclusivamente sulla SLS esistente regolarmente assentita senza che possano cumularsi le quote percentuali di incremento previste . Ad esempio un edificio di 200 mq/sls può essere ampliato una sola volta per una SLS pari a $200 \text{ mq} * 20\% = 40 \text{ mq}$; un edificio di 500 mq di SLS può essere ampliato una sola volta per una SLS pari a $500 \text{ mq} * 10\% = 50 \text{ mq}$.

5.) I suddetti ampliamenti una-tantum, come pure prescritto al comma 25.20, "non sono cumulabili con altre forme di incentivi derivanti da altre disposizioni legislative o con quanto previsto dal Piano Casa". Per essere ancora più espliciti gli incrementi di SLS previsti nei diversi articoli del PUC , se non espressamente previsto nell'articolo stesso regolante l'attuazione dell'ambito o zona omogenea di riferimento (cfr. ad esempio art.li 113 e 113 bis) , non sono cumulabili tra loro; quindi ad esempio il credito edilizio maturato per la riqualificazione energetica di cui al comma 25.20 non può sommarsi a quelli previsti all'art. 26 o ai commi 89.15, 98.12 ed eventuali altri commi del medesimo contenuto.

E' opportuno specificare che tali attività edilizie che creano condizioni di ampliamenti delle SLS oltre i limiti in forza degli indici urbanistici di zona, come l'ampliamento una tantum previsto nel PUC o gli ampliamenti in deroga previsti dal c.d. Piano Casa, sono applicabili una sola volta e non sono mai cumulabili.

Tali interventi valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano costituire una chiara elusione della non cumulabilità degli ampliamenti in deroga alle norme base del PUC.

In generale gli ampliamenti una-tantum, quindi, non sono cumulabili con gli incrementi volumetrici incentivanti previsti dalla L.R. 19/2009 (Piano Casa). E' assodato, da giurisprudenza consolidata, che gli interventi ex artt. 4 ss. della l. r. Campania n. 19/2009, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, in tanto sono ammessi, in quanto, da un lato, non siano stati già (abusivamente) realizzati, ma siano previamente e ritualmente assentiti mediante idoneo titolo abilitativo, e in quanto, d'altro lato, l'edificio cui accedono sia stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, sia stato previamente sanato. In altri termini, il requisito della legittimità dello stato dei luoghi, richiesto dalla disciplina legislativa regionale richiamata, deve indefettibilmente sussistere alla data di presentazione dell'istanza a norma del Piano Casa: il che sta inequivocabilmente a significare che a quest'ultimo non è, di per sé, ricollegabile quella portata sanante, propria della domanda tipica di accertamento di conformità, (sul punto, cfr. TAR Campania, Salerno, sez. II, n. 753/2019; n. 1240/2019; n. 1487/2019).

6.) Gli ampliamenti una-tantum della SLS analogamente agli incrementi volumetrici in forza del Piano Casa non possono essere concessi in sanatoria; cioè non possono autorizzarsi in forza delle suddette discipline "speciali" interventi già esistenti e non legittimati e quindi abusivi.

Del resto è noto che "l'accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 del D.P.R. 380/2001, è finalizzato a sanare le opere solo formalmente abusive, perché eseguite senza il previo rilascio del titolo, ma nella sostanza conformi alla disciplina urbanistica applicabile per l'area su cui sorgono, vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza di conformità" (cfr. ex multis, da ultimo, TAR Campania, Napoli, sez. VIII, 15/06/2020) e che "il permesso in sanatoria, previsto dall'art. 36 d.P.R. n. 380/2001, può essere concesso solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione del manufatto, che alla disciplina vigente al momento della presentazione della domanda. La doppia conformità è condicio sine qua non della sanatoria, ed investe entrambi i segmenti temporali, cioè il tempo della realizzazione dell'illecito ed il tempo della presentazione dell'istanza. Nel caso di specie si evidenzia che l'applicazione in "sanatoria" degli ampliamenti una-tantum si baserebbe sull'assenza totale della richiesta doppia conformità, stante che il manufatto realizzato è in contrasto con la destinazione d'uso dei locali, il che è sufficiente a precludere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Salvo il caso speciale, più unico che raro, in cui già all'epoca dell'abuso la quantità di ampliamento riferibile all'incremento una tantum poteva essere realizzata ed assentita con le norme in vigore all'epoca e quindi all'attualità risulterebbe verificata la doppia conformità urbanistica.

Analoghe considerazioni possono essere fatte per gli incrementi volumetrici "sananti" del Piano Casa. E' fuor di dubbio che la legge regionale permette l'ampliamento, escludendo espressamente tutti casi in cui l'edificio interessato risulti realizzato in assenza o in difformità rispetto al titolo abilitativo (art. 3), e sempreché il fabbricato sia regolarmente autorizzato al momento della richiesta di permesso a costruire (art. 12 bis). Ne consegue che gli immobili con almeno un abuso edilizio - determinato dall'assenza/difformità di parte dell'immobile, rispetto all'originaria licenza edilizia - esistente al momento della richiesta dell'accesso alle deroghe disegnate dal Piano Casa, non possono godere dei benefici volumetrici premiali.

Invero, da una parte, l'art. 3 della legge regionale n. 19/2009, rubricato proprio "Casi di Esclusione", stabilisce, inderogabilmente, alla lettera a) che: ... *Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, 6-bis e 7 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della DLA o della richiesta del permesso a costruire risultano: a) realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria...* Dall'altra, il successivo art. 12 bis chiosa in maniera inequivocabile: ... *La presente legge si applica soltanto ai fabbricati regolarmente autorizzati al momento della richiesta di permesso a costruire, ricadenti sull'intero territorio regionale.*

Si rammenta che la Corte Costituzionale - con la sentenza n. 107 dell'11 maggio 2017, ha dichiarato l'illegittimità dell'art.12, comma 4-bis, della Legge regionale 19 del 2009, introdotto dalla legge regionale n. 1 del 2011, nella parte in cui ammetteva la possibilità di sanare gli abusi edilizi precedenti l'entrata in vigore del Legge sul c.d. piano casa. Ne consegue che, in assenza del requisito della c.d. doppia conformità urbanistica, richiesto inderogabilmente dall'art. 36 d.p.r. 380/2001, risulta inapplicabile la normativa sul cd. Piano Casa. Anche il Consiglio di Stato, Sez. VI, con la sentenza n. 5274 del 7 settembre 2018 - nel richiamare i principi espressi dalla citata sentenza della Corte Costituzionale n. 107/2017 - ha evidenziato la necessità della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001 (cfr., anche, Cons. Stato, Sez. VI, 9 marzo 2016 n. 936). Analogamente per la doppia conformità accertata ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Quindi oltre a quanto già argomentato sembra del tutto coerente considerare il suddetto principio generale di illegittimità espresso dalla Corte Costituzionale, verso tutti gli ampliamenti una-tantum che presentano una natura "speciale" e "derogatoria" rispetto alla normale prassi di applicazione degli indici urbanistici previsti nel PUC.

7.) In conclusione si chiarisce, anche se sembra pleonastico, che la disciplina degli ampliamenti una-tantum della SLS di cui ai commi 89.15, 98.12 ed eventuali altri commi del medesimo contenuto, si applica su edifici esistenti legittimi che hanno saturato ogni possibilità di incremento della SLS attraverso l'applicazione dell'indice fondiario di zona o comunque le due discipline attuative sono alternative.

Ciò per quanto dovuto