



CITTÀ DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese

SETTORE GESTIONE TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA - COMMERCIO

Piazza Cesare da Sesto n. 1 – 21018 Sesto Calende (VA)

Tel. Sportello Tecnico 0331/928100 – Fax 0331/920114

Tel. Diretto del Responsabile 0331/928133

Codice Fiscale 00283240125

e-mail: urbanistica@comune.sesto-calende.va.it

Sesto Calende, 29.11.2011

Prot. N° 32795 del 01-12-2011

Class.:

B n.

UFFICIO: SETTORE GESTIONE TERRITORIO (SERVIZIO URBANISTICA – COMMERCIO)

OGGETTO: CIRCOLARE N. 3/2011:

- **NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE – APPLICAZIONE ART. 12.2 PER AMPLIAMENTI UNA TANTUM IN EDIFICI CON PIU' DI DUE UNITA' IMMOBILIARI**
- **RACCORDO DEGLI INTERVENTI ESEGUITI CON LR 13/2009 ("rilancio edilizia")**

1. PREMESSA

- 1.1 L'art. 12 della Normativa del Piano delle Regole al comma 2 disciplina gli ampliamenti una tantum riferiti agli immobili con più di due unità immobiliari e con numero di piani pari o inferiore a tre; tali ampliamenti possono essere della entità massima del 20% della S_{lp} e del 30% della S_c esistenti; il comma 5 definisce che tale ampliamento può essere richiesto una sola volta ancorché venga previsto più contenuto dei massimi ammissibili; il comma 8 definisce che tali massimi siano ridotti della metà se analogo ampliamento una tantum sia già stato sfruttato nei lotti saturi o semisaturi del precedente PRG.
- 1.2 La disciplina, pur riferita anche a edifici plurifamiliari, non specifica come verificare i casi in cui gli ampliamenti vengano richiesti da singoli proprietari e non riguardino complessivamente l'intero immobile.
- 1.3 Si pone quindi la necessità di verificare l'applicazione della norma nel coordinamento tra singole richieste, entità e tempistica una tantum.

2. VERIFICA DELLE FINALITA' DELLA NORMA

- 2.1 L'indice unico del TUC di 0,12 mq/mq è stato notevolmente ridotto rispetto alle precedenti possibilità edificatorie del PRG e pertanto i lotti edificati hanno per lo più la consistenza di saturazione senza possibilità di utilizzo di tale indice; la normativa derogatoria degli ampliamenti una tantum è riferita a tutti gli edifici esistenti nei diversi ambiti e aree definiti dal PGT e quindi non solo nel TUC non soggetto a particolare disciplina, ma anche nelle Aree agricole e con aree boscate e nelle Aree di Valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche (con diverse percentuali per le destinazioni produttive della Categoria 2.1 extra TUC).

La disciplina, che interessa quindi tutti i lotti già edificati che di fatto sono complessivamente esclusi da interventi di nuova costruzione in conseguenza o degli indici edificatori ridotti, o dell'appartenenza alle Aree agricole e di valore, è finalizzata da un lato a consentire la possibilità degli adeguamenti anche quantitativi che le necessità del vivere comune possano richiedere, ma, da un altro lato, che gli stessi vengano limitati nella consistenza e temporizzati nella facoltà.

- 2.2 La distribuzione della possibilità di ampliamento in pari opportunità per ogni unità immobiliare, e quindi sino a ogni proprietà singola, è coerente con la prevedibile necessità che almeno una volta nell'arco di vigenza del PGT, ma anche solo una volta, per i proprietari e per il patrimonio edilizio esistente siano garantite le necessità di poter assicurare o mantenere la funzionalità degli immobili con modesti adeguamenti; la tempistica della facoltà una tantum, se applicata solo al primo intervento richiesto e non a ciascuna unità, comporterebbe un conflitto con tale finalità.
- 2.3 In tale primo quadro valutativo si inserisce un'ulteriore casistica per le richieste che volessero utilizzare le possibilità di ampliamento in sommatoria delle Slp di più unità immobiliari, ma per accorpamento ad una sola unità o a unità numericamente inferiori al totale di quelle che vengono coinvolte e quindi con un trasferimento in cessione della percentuale di ampliamento.
- 2.4 In tale caso l'analisi del confronto tra le diverse tematiche che la norma intende sia garantire (l'ampliamento), sia tutelare (il limite e la tempistica), si ritiene che tali operazioni siano ammissibili se le unità che trasferiscono la propria edificabilità non possano più utilizzare tale facoltà (né per se stessi, né per altri) anche se la stessa fosse inferiore alla percentuale della relativa Slp; in tal modo entrambi i contenuti della norma sarebbero rispettati e il risultato finale sarebbe sempre e comunque uguale o inferiore ad un ampliamento calcolato sull'intera consistenza dell'edificio originario, sempre ammissibile.
- 2.5 E' anche da valutare come pervenire al controllo di tali operazioni sia se le concentrazioni o trasferimenti siano riferiti a unità immobiliari di diversi proprietari, sia se le stesse avvengano nell'ambito di unità appartenenti ad una unica proprietà; nel primo caso è d'obbligo un atto notarile registrato e trascritto in quanto si trasferisce un diritto reale, nel secondo caso può essere sufficiente un atto unilaterale di impegno solo registrato e da allegare alla procedura edilizia che definisca le condizioni nei confronti delle eventuali successive vendite frazionate.

3. CONCLUSIONI

- 3.1 Negli edifici plurifamiliari la facoltà di ampliamento prevista dall'art. 12 risulta coerente con i contenuti della norma nell'ambito delle seguenti specificazioni:
 - l'ampliamento una tantum dell'art. 12, comma 2 è applicabile ad ogni unità immobiliare nella percentuale derivante da ogni Slp ed è possibile una sola volta;
 - l'ampliamento può essere richiesto in sommatoria della percentuale derivante dalle Slp di più unità immobiliari e destinato a diverse unità rispetto a quelle che ne producono l'entità;
 - ogni unità che produce percentuale di ampliamento, sia che venga utilizzata da se stessa, sia che venga utilizzata da altre unità, esaurisce la propria facoltà.
 - i trasferimenti, se effettuati tra proprietari diversi, devono avvenire tramite atto notarile registrato e trascritto e, se effettuati nell'ambito di un immobile di unica proprietà, devono prevedere un atto unilaterale d'obbligo registrato e depositato nella procedura edilizia abilitativa per i controlli conseguenti a eventuali futuri trasferimenti frazionati;
 - tutte le operazioni di cui sopra vengono riportate in un registro comunale di controllo.

4. COORDINAMENTO DELLA DISCIPLINA DEL PGT CON GLI AMPLIAMENTI EFFETTUATI AI SENSI DELLA LR 13/2009

- 4.1 La LR 13/2009 (*Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*, cosiddetto "rilancio edilizia"), è subentrata successivamente alla adozione del PGT e quindi durante il periodo di sovrapposizione della vigenza del PRG e della salvaguardia del PGT e pertanto le relative disposizioni si ponevano come derogatorie di entrambi gli strumenti urbanistici. L'art. 5.5. della LR prevede, come unico raccordo con la strumentazione urbanistica, la verifica di eventuali fabbisogni aggiuntivi di aree per servizi indotti dall'attuazione della legge da operare in sede di formazione e revisione di PGT.
- 4.2 Essendo il PGT già adottato non è stato possibile inserire in tale periodo disposizioni specifiche per la regolamentazione degli interventi derogatori della LR 13/2009;
- 4.3 A PGT ora approvato, nel merito degli aspetti delle eventuali necessità di dotazioni pubbliche, è possibile dare atto che, ad avvenuta scadenza di tale disciplina speciale, gli interventi richiesti sono stati talmente poco rilevanti che non hanno alcuna influenza alcuna sulla programmazione dei servizi pubblici di cui al Piano dei Servizi del PGT.
- 4.4 Nel merito degli aspetti urbanistico-edilizi si configura invece l'opportunità di definire quali debbano essere le possibilità di intervento eventualmente residuali rispetto a quanto sia già stato sfruttato con la citata LR 13/2009 rispetto alla nuova disciplina ora vigente.
- 4.5 Considerata la casistica degli interventi eseguiti come "rilancio edilizia", nel merito del riscontro con il PGT:
- gli interventi di nuova costruzione per sostituzione edilizia con incremento della volumetria, sono esclusi dalla definizione di "edifici esistenti" ai fini della Normativa del Piano delle Regole e pertanto sono altresì esclusi dalla possibilità degli ampliamenti di cui all'art. 12 e dai recuperi e spazi non utilizzati comportanti aumento della Slp di cui all'art. 11 comma 2 della Normativa, sia se ricadenti in aree o ambiti esterni al TUC, sia se ricadenti nel TUC ma eccedenti l'edificabilità massima;
 - gli interventi di ampliamento di edifici esistenti possono prevedere ulteriori ampliamenti sino ai nuovi limiti di cui all'art. 12 se quanto attuato è inferiore a tali limiti;
 - pur se gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono stati quantificati e definiti secondo le disposizioni delle NTA del PRG previgente, la modalità di calcolo per la determinazione dell'eventuale residuo di edificabilità va effettuata secondo le nuove definizioni del PGT, sia per quanto eseguito sia per quanto da eseguire.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA – COMMERCIO
Arch. Daria Mercandelli