

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
1	<p>La richiesta di chiarimenti formulata dall'Amm.ne Com.le di Potenza riguarda l'applicazione delle limitazioni contenute nella norma regionale al comma 1-quater dell'art. 6 della L.R. n. 25/2012 in sostituzione dell'art. 5 della L.R. n. 25/2009 ("Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente").</p> <p>Il Comune di Potenza chiarisce che alcune aree del Regolamento Urbanistico - all'interno delle quali è ammesso l'uso insediativo residenziale - quali "Tessuti a impianto unitario prevalente Terziario Commerciale", "Tessuti prevalentemente terziario – commerciali senza progetto unitario", "Tessuti artigianali senza progetto unitario", "Distretti Urbani di Trasformazione", vengono assimilate dal RU alle zone D del DM n.1444/68.</p>	<p>Nel merito della questione posta è evidente che la legislazione regionale, all'art. 6, se da una parte ammette in via di principio il passaggio da una destinazione all'altra, esclude con il citato comma 1-quater, che i mutamenti di destinazione d'uso a residenziale possano riguardare edifici esistenti ricompresi all'interno delle zone D di cui al DM n. 1444/68, ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi.</p> <p>Con tale formulazione del comma 1-quater all'art. 6, la Regione ha inteso ovviamente evitare la trasformazione di parti di agglomerati di tipo produttivi in aree residenziali, introducendo così destinazioni d'uso eventualmente non compatibili con specifiche attività di trasformazione già insediate in tali ambiti territoriali.</p> <p>Che il comma 1-quater all'art. 6 abbia tale finalità è evidente anche dalla lettura dell'ultimo capoverso nel quale si precisa che: "Non è consentito altresì in dette aree il cambio di destinazione ad uso commerciale di edifici esistenti se non già prevista nella normativa di piano vigente ."</p> <p>Di norma gli strumenti di pianificazione esecutiva vigenti, negli "insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili" redatti ai sensi della legislazione nazionale vigente e urbanizzati secondo i dettami stabiliti dal DM n. 1444/68, non consentono destinazioni d'uso residenziali, ad eccezione della possibilità di realizzare singoli alloggi per i custodi degli impianti e, in generale, per la guardiania delle aree industriali. La presenza di aliquote significative di destinazioni residenziali all'interno di "tessuti urbani", di fatto esclude il configurarsi di aree produttive di tipo D nel senso classico conferito dalla normativa nazionale e regionale vigente.</p>

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
		<p>E' utile sottolineare, altresì, che al fine di stabilire una corrispondenza tra normativa regionale (L.R. n.23/99 e s.m.i.) e normativa nazionale (D.M. n.1444/68), il confronto con le zone D di cui la DM n. 1444 dovrà riguardare i tessuti perimetrati in ambiti "Extraurbani Produttivi" del sistema insediativo, come previsto dall' art. 2 della legge 23/99 e del suo Regolamento di Attuazione (art. 2 lett. B).</p> <p>Nel caso specifico, nei tessuti perimetrati nell'Ambito Urbano del Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, è ammessa una percentuale cospicua di uso insediativo residenziale per cui gli stessi non sono riconducibili alle zone di tipo D di cui al D.M. 1444/68; si ritiene, pertanto, che tali ambiti non siano soggetti alle limitazioni previste dal comma 1-quater dell'art. 6 della LR n. 25/2012.</p> <p>Infine è opportuno ricordare che la legge regionale in parola (LR. N.25/2009) disciplina deroghe "temporali" alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, in termini aggiuntivi di superfici, volumi e di cambio di destinazione d'uso, con modifiche alle previsioni generali, ma non esclude né tantomeno limita destinazioni d'uso già ammesse nei vari tessuti urbani dalla pianificazione comunale.</p>

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
2	Un fabbricato, ubicato nel centro abitato, accatastato alla categoria C/2 può godere del cambio di destinazione d'uso come abitazione da accatastare in categoria A e contestualmente godere dell'ampliamento della superficie nei limiti del 15% ?	Il cambio di destinazione d'uso di categorie tipo C2 e C6 è possibile solo se correlato agli interventi previsti dall'art. 2 comma 1 e dall'art. 5 comma 1 quinquies.
3	Deposito ubicato in area agricola "E" adiacente all'area "Zona Artigianale" accatastato alla categoria C/6 può godere del cambio di destinazione d'uso sempre nella categoria C/6 "attività produttive"?	Il cambio di destinazione d'uso richiesto (da deposito ad attività produttiva) non è contemplato dalla norma. Il comma 1-quinquies dell'art. 6, infatti, prevede modifiche di destinazioni d'uso di edifici esistenti per piccole attività di rivendita e degustazione di prodotti agricoli nella misura massima di mq 200, nonché per servizi alle popolazioni rurali.
4	Cosa deve intendersi per "lotto di pertinenza"?	Porzione di terreno, all'interno dell'area di proprietà su cui ricade l'intervento, identificabile attraverso autorizzazione o titolo abilitativo, funzionalmente legata al fabbricato e/o fabbricati esistenti. Per i fabbricati storici, qualora non sia possibile rinvenire il titolo abilitativo (ante 1967), per lotto di pertinenza deve intendersi la porzione di terreno funzionalmente legata al fabbricato e/o fabbricati esistenti. Nella fattispecie di edifici ricadenti nelle aree agricole il lotto di pertinenza deve essere inteso come lotto minimo prescritto per l'edificabilità dei manufatti dalla normativa tecnica degli strumenti urbanistici vigenti.
5	Art. 2. Gli interventi relativi al presente articolo, nonché agli articoli 3 e 5, possono essere assentiti in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001 nel caso di parziali difformità ma conformi ai requisiti di cui alla LR n.25/2012?	Non è possibile assentire in sanatoria gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 5 della presente legge, posto che per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è necessario avere la doppia conformità.

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
6	Art. 2. comma 3bis: Per gli edifici condominiali di superficie complessiva superiore a mq 400, l'ampliamento fino a mq 160 per l'intero edificio pone dei limiti massimi di mq 40 per ogni unità immobiliare?	Il limite previsto al comma 3 deve intendersi esteso anche agli edifici condominiali di cui al successivo comma 3bis.
7	Art.2. comma 3ter: cosa si intende per superficie non superiore a mq 250?	In analogia a quanto riportato nel DM n. 801 del 1977 di cui al comma 2 dell'art.2 le superfici da conteggiare per quanto attiene le unità immobiliari con destinazione diversa dal residenziale deve intendersi quale somma di $SU+60\% S.n.r = SC$ (superficie complessiva).
8	Art.3. comma 1 e seguenti. Gli interventi di cui al presente articolo sono riferiti a tutti i fabbricati o solo a quelli residenziali?	Il comma 1 e seguenti, ovvero l'incremento delle superfici utili del 30%, si riferiscono all'intero patrimonio edilizio esistente, senza alcuna limitazione alle destinazioni d'uso presenti.
9	Art.3. comma 1 e seguenti. Per fabbricati oggetto di demolizione e ricostruzione, in corso di realizzazione, trova applicazione il presente articolo ?	La normativa in generale è riferita al patrimonio edilizio esistente e realizzato dopo il 1942 e prevede la possibilità di accedere agli incentivi e alle deroghe previsti dalla presente legge, anche per quei fabbricati che hanno un titolo abilitativo in corso di validità. Si rammenta, al riguardo, che al comma 5 ultimo capoverso, la possibilità di ricostruzione del fabbricato è subordinata alla preventiva dimostrazione dell'avvenuta demolizione.
10	Art. 3. comma 5-quater. E' possibile la delocalizzazione di volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici non residenziali in aree diverse da quelle produttive, pur senza premialità?	La norma consente la delocalizzazione di attività incompatibili con le destinazioni di zona verso aree produttive con le premialità prevista al comma 5 quater. Nel merito si ritiene possibile anche l'eventuale trasferimento delle suddette volumetrie verso aree oppure in zone all'interno dello strumento urbanistico le cui destinazioni sono compatibili e/o complementari con quelle di partenza. Tale considerazione scaturisce, ovviamente, dal dettato della legislazione nazionale.

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
11	Art. 3. comma 5. E' ammissibile la distribuzione in più edifici di dimensioni minori di un edificio multipiano condonato in zona agricola con trasformazioni di altre aree del fondo agricolo interessato?	Il comma 5 prevede la possibilità di una diversa distribuzione o modifica delle sagome solo nell'ambito del lotto di pertinenza che deve intendersi la porzione di terreno identificabile attraverso autorizzazione o titolo abilitativo anche in sanatoria.
12	Art.5. comma 1. L'altezza utile interna dei piani con accesso diretto da strada è da ritenersi in deroga a leggi e norme vigenti in materia?	L'altezza utile interna dei piani con accesso diretto alla strada non è da intendersi in deroga a leggi e norme vigenti in materia.
13	Art.5. comma 1 ter, lettera c). Il cambio di destinazione d'uso anche senza opere su edifici esistenti, dovrà rispettare le norme per le costruzioni in zona sismica?	Il rispetto delle norme per le costruzioni in zona sismica è presupposto per l'applicabilità della legge.
14	Art.6. comma 1. lettera b. Cosa si intende per tessuti "consolidati" e zone territoriali "sature" riguardo ai quali non sarebbe applicabile la legge in argomento?	Definizioni contenute nelle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti in ogni Comune.
15	Art. 10. Il comma 2 prevede che vengano fatti salvi i procedimenti "in fase di definizione alla data di entrata in vigore della presente legge". Validità temporale della legge.	A tal riguardo si precisa che, le istanze presentate entro il 31/12/2011 faranno riferimento alla LR n. 25/2009 o vanno ripresentate per usufruire delle ulteriori agevolazione introdotte con le modifiche apportate con il Titolo I della legge regionale 25/2012. Per le istanze inoltrate successivamente a questa data e fino all'entrata in vigore della LR n. 25/2012, dovrà farsi riferimento alla L. n. 106/2011.

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
16	E' possibile ricorrere alla sanatoria, invocando la doppia conformità urbanistica, per un abuso commesso in vigenza della legge sul Piano Casa ed in conformità ad essa?	<p>Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato quando si verifica la doppia conformità urbanistica, ossia se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.</p> <p>Ciò premesso, quest'Ufficio ritiene che (come sancito del resto anche dalla giustizia amministrativa con recente sentenza n. 1949 del 29/11/2012 del TAR Puglia) qualora l'abuso sia stato commesso in vigenza della legge sul piano casa e, allo stesso modo l'istanza di sanatoria pervenga in vigenza della stessa, si configuri la doppia conformità alla disciplina urbanistica, per cui risulta possibile il rilascio del permesso in sanatoria.</p>
17	In quali casi interviene il divieto di cumulo di cui all'art. 7 della LR n. 25/2009?	Il divieto di cumulo degli "ampliamenti previsti agli artt. 2 e 3 comma 1 della LR n. 25/2009 con i bonus urbanistici dagli strumenti urbanistici comunali" non si applica nei casi in cui il fabbricato sia stato interessato da interventi legati a premi di cubatura (bonus urbanistici) ed i lavori siano stati ultimati antecedentemente alla vigenza della legge 25/2009 e ss.mm.ii.
18	E' possibile l'applicazione dell'art. 2 comma 3-ter della LR n. 25/2009 (ampliamento di edifici non residenziali) quando la destinazione del fabbricato oggetto di richiesta di permesso a costruire non è più prevista dallo strumento urbanistico vigente o se, di contro, occorre fare riferimento all'art. 3 comma 5-quater della stessa legge che prevede la demolizione dei fabbricati non compatibili con la zona che li ospita e la delocalizzazione degli stessi in altra zona?	<p>La legge sul Piano Casa è una legge straordinaria che interviene in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente, per cui si ritiene che il fabbricato non residenziale possa godere dei benefici previsti dall'art. 2 della LR n. 25/2009, sempre che sia stato, ovviamente, legittimamente realizzato come precisa il comma 3-ter e che abbia superficie non superiore a mq 250. La demolizione e delocalizzazione del fabbricato di cui all'art. 3 comma 5-quater è una possibilità prevista dalla norma finalizzata a favorire lo spostamento di attività non compatibili con la zona di piano, ma non può essere intesa come un obbligo.</p> <p>Si ritiene quindi che il ricorso all'uno o all'altro articolo (2 o 3) della normativa in parola è puramente facoltativo.</p>

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
19	Per un edificio condominiale residenziale, di superficie complessiva superiore a mq. 400, al quale è stata applicata la norma di cui all'art. 5, commi 9 e seguenti della L. 106/2011 (legge conversione del decreto sviluppo) prima dell'entrata in vigore dell'attuale disciplina della legge 25/2012, per una superficie ampliata di mq 20, è possibile, oggi, assentire ulteriori ampliamenti fino ad una superficie complessiva di cui al comma 3 bis , dell'art. 3, della L.R. 25/2012 ?	La n. 106/2011 prevedeva che le Regioni, entro sessanta giorni dall'emanazione della stessa, dovessero legiferare predisponendo una normativa atta ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate. La LR n. 25/2012 è intervenuta, a tale scopo, a specificazione della suddetta L n. 106/2011. In merito al quesito posto, pertanto, si ritiene possibile autorizzare un ulteriore incremento superficiale dell'edificio condominiale oltre a quello già riconosciuto con la L. n. 106/2011 col ricorso, limitando l'ampliamento fino alla concorrenza dell'aliquota prevista al comma 3 bis dell'art. 3 della LR n. 25/2012.
20	E' possibile o consentito l'utilizzo anche in zona E (agricola) ai fini residenziali su un fabbricato autorizzato in forza di un titolo abilitativo in corso di validità l'incremento della superficie residenziale del 20% ?	L'ampliamento degli edifici residenziali per un incremento del 20% è previsto in via generale, senza limitazioni a particolari zone degli strumenti urbanistici vigenti. Ne consegue che possono usufruire dello stesso bonus anche gli edifici siti in zona agricola, limitatamente all'aliquota residenziale degli stessi.

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
21	<p>Per un progetto di ampliamento presentato al Comune così come previsto dalla Legge Regionale 25/2012 "Piano Casa" utilizzando sia il 20% di ampliamento (art. 2) che il 5% (art 2 comma 6) è dovuto il contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) ?</p>	<p>L'art. 17 comma 3 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede l'esonero del contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari.</p> <p>La giurisprudenza in caso di ampliamento dell'edificio in misura superiore al 20% (come nell'esempio nella misura del 25% per cento), non ha riconosciuto l'esenzione e data la formulazione della norma sarebbe arbitrario anche sostenere che il primo 20 per cento è esente mentre la parte che supera tale percentuale (nell'esempio il 5 per cento eccedente) è onerosa.</p> <p>La giurisprudenza ha ravvisato inoltre l'onerosità del titolo anche in caso di interventi comportanti un incremento di unità abitative (cfr. Tar Lombardia, Milano 21.07.2009 n. 4455), oppure un incremento della superficie utile pur in assenza di aumento della cubatura (cfr. C.d.S, sez. V, 27.08.1999 n. 999), nonché per il caso di alterazione dei parametri edilizi (cfr. Tar Piemonte, sez. I, 04.12.1997 n. 821) e per quelle ristrutturazioni che mutino la fruibilità urbanistica dell'organismo edilizio oggetto di trasformazione (cfr. Tar Emilia, Parma 19.02.2008 n. 100).</p> <p>La legge regionale in parola d'altra parte non esonera dal pagamento di tale contributo.</p>
22	<p>Qual è la modalità di calcolo da seguire per la determinazione dell'aliquota relativa agli standards per edifici con destinazioni non residenziali e senza il lotto di pertinenza?</p>	<p>Per il calcolo degli standards relativi edifici non residenziali, che non ricadono nelle zone D , occorrerà fare riferimento a quanto stabilito dall'art. 5 comma 2 del DM n. 1444/68.</p>

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
23	L'art. 5 della LR n. 25/2009 trova applicazione sull'intero territorio comunale?	<p>L'articolo 5 prevede interventi straordinari volti al riuso del patrimonio edilizio esistente, senza limitazioni di zone.</p> <p>I commi 1-quater e 1-quinquies, inoltre, forniscono ulteriori specifiche per l'applicazione della norma rispettivamente nelle zone D di cui al DM n. 1444/68 e nelle zone omogenee E.</p>
24	La realizzazione di un portico aperto su tre lati, ai sensi dell'art. 2 della LR n. 25/2009, comporta il miglioramento della prestazione energetica e il rispetto della normativa sismica dell'edificio esistente che beneficia del suddetto ampliamento?	<p>La realizzazione del portico, ai sensi dell'art. 2 della LR n. 25/2009, non può prescindere da interventi di miglioramento della prestazione energetica dell'edificio che beneficia dell'ampliamento e del rispetto della normativa sismica. In riferimento al secondo aspetto citato, è ovviamente influente l'eventuale presenza del giunto tecnico che renderebbe la struttura del portico sismicamente indipendente dal fabbricato esistente semplificando notevolmente in rispetto della normativa .</p>

Domande poste frequentemente (FAQ - Frequently Asked Questions)

N.	Quesiti	Parere dell'Ufficio
25	Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1 ter dell'art. 5 della L.R. 25/2009 e s.m.i. è ammesso per immobili non ultimati con titolo abilitativo in corso di validità ?	Le disposizioni normative contenute nel comma 1 ter dell'art. 5 sono applicabili, in generale, anche a immobili che, all'entrata in vigore della L.R. 25/09 e s.m.i (3/12/2012), risultino definiti dal punto di vista strutturale dalle fondazioni alla copertura (cfr. art. 1 bis) seppur non immediatamente utilizzabili per l'assenza di opere di finitura e d'impianti tecnologici , con o senza titolo abilitativo in corso di validità.