



# COMUNE DI CERVETERI

(Provincia di Roma)

Area II<sup>^</sup> - Assetto Uso e Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica

Allegato "A"

Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" come da ultimo modificata dalla L.R. 10/11/2014, n. 10 e s.m.i.

## Disposizioni applicative di competenza comunale e determinazioni conseguenti

Il Sindaco  
Alessio Pascucci

Il Dirigente  
Ing. Mauro Nunzi

----- Cerveteri, 15 dicembre 2014 -----

Approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 22/12/2014

## Generalità

La Regione Lazio, con la Legge 11/08/2009, n. 21 avente ad oggetto: *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l’edilizia residenziale sociale”*, come modificata e integrata dalle Leggi regionali 11/08/2009 n. 22, 03/02/2010 n. 1, 10/08/2010 n. 3, 13/08/2011 n. 10, 06/08/2012 n. 12 e 08/08/2014 n. 8, nell’ambito delle azioni promosse dal Governo tese a favorire il rilancio dell’economia attraverso l’attività edilizia, con riferimento all’intesa tra Stato, Regioni ed Enti locali del 31 marzo 2009, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 98 del 29 aprile 2009, ha inteso disciplinare:

- misure straordinarie ed urgenti nel settore edilizio, finalizzate a contrastare la crisi economica ed a favorire l’adeguamento del patrimonio edilizio esistente alla normativa antisismica, il miglioramento della qualità architettonica e la sostenibilità energetico-ambientale del patrimonio stesso, secondo le tecniche, le disposizioni ed i principi della bioedilizia;
- misure urgenti per incrementare e sostenere l’offerta di edilizia residenziale sovvenzionata e sociale;
- modalità di coordinamento e di integrazione delle misure straordinarie ed urgenti di cui alle lettere a) e b) dell’intesa, nell’ambito dei programmi integrati e di riqualificazione urbana, di promozione dell’edilizia residenziale sociale, di ripristino ambientale e di risparmio energetico;
- lo snellimento delle procedure in materia urbanistica tramite le modifiche ovvero le integrazioni alle seguenti Leggi Regionali: n. 36 del 02.07.1987 (*Norme in materia di attività urbanistico/edilizia e snellimento delle procedure*), n. 22 del 26.06.1997 (*Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della regione*), n. 38 del 22.10.1999 (*Norme sul governo del territorio*) e n. 13 del 16.04.2009 (*Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*).

La Regione Lazio, con la recente Legge 10/11/2014 n. 10 avente ad oggetto *“Modifiche alle leggi regionali relative al governo del territorio, alle aree naturali protette regionali ed alla funzioni amministrative in materia di paesaggio”*, ha inteso apportare ulteriori e significative modifiche e integrazioni alla suddetta L.R. n. 21/2009, come già più volte modificata, nonché alle altre leggi regionali sopra indicate.

La Legge Regionale del Lazio 11.08.2009, n. 21, comprensiva di tutte le modifiche ad essa apportate con le varie leggi regionali sopra indicate, per alcuni profili, ha fissato alle date del 31/01/2012, 31/12/2014 e 31/03/2015 dei termini ultimi entro cui i comuni, attraverso deliberazione di Consiglio Comunale, possono esercitare la facoltà di intervenire in merito ad ulteriori limitazioni o esclusioni degli ambiti di applicazione della legge medesima, alla facoltà di concedere agevolazioni circa la corresponsione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, in alcuni specifici casi, ed alla prevista delega alla struttura competente per l’acquisizione delle aree da acquisire al patrimonio pubblico.

La legge, per altri profili, consente ai comuni di intervenire, senza predeterminazione di scadenza temporali, nella scelta di talune altre modalità applicative.

In relazione a quest’ultimo aspetto, visto che in precedenza l’Amministrazione Comunale non ha proceduto a riguardo, è necessario che vengano adottate le disposizioni applicative di competenza comunale nel rispetto dei termini temporali previsti dalla succitata disposizione normativa, nonché le ulteriori e conseguenti determinazioni ivi consentite per permettere la corretta, uniforme e chiara applicazione delle disposizioni previste dalla legge, nel rispetto delle peculiarità proprie del territorio e con l’obiettivo di favorire il concreto e più esteso possibile rilancio dell’edilizia locale, con particolare riguardo alla promozione dell’edilizia residenziale sociale, al ripristino ambientale, al recupero degli ambiti urbani di particolare interesse storico,

architettonico, alla riqualificazione delle aree degradate, dei siti industriali dismessi, al risparmio energetico e al miglioramento del comfort abitativo.

Risulta altresì necessario, con l'occasione, emanare ulteriori disposizioni regolamentari che consentano di chiarire nello specifico alcuni aspetti interpretativi della normativa in questione così come per altri di carattere generale.

In relazione a quanto precede, sulla base dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. il quale stabilisce che *"I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.lgs 18.08.2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia"*, si riportano di seguito, suddivisi in punti omogenei, le disposizioni previste dal presente documento.

## 1) Art. 2 "Ambito di competenza"

In relazione a quanto previsto all'art. 2 della L.R. 11/08/2009 n. 21, come da ultimo modificata ed integrata dalla Leggi Regionali 10/11/2014 n. 10, di seguito definita "Legge":

- a)** dare atto che gli interventi di cui agli artt. 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 4 e 5 della Legge sono consentiti sugli edifici ubicati su tutto il territorio comunale, ad esclusione di quelli:
  - a1)** realizzati abusivamente;
  - a2)** ubicati nelle aree o nelle zone o nelle fasce di rispetto indicate al comma 2 lettere a), b), c), d), e), f), g);
  - a3)** su casali e complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930;
- b)** stabilire, in via generale, che la data di realizzazione degli immobili di cui al comma 1 deve essere dedotta da documentazione certa e probante quale, ad esempio: titoli edilizi, atti di trasferimento, certificazioni e documentazioni storiche, atti catastali, illustrazioni, etc., fatto salvo quanto eventualmente dichiarato, nelle forme di legge dai diretti interessati con evidente assunzione di responsabilità, anche penale, nel caso di dichiarazioni non veritiere e/o mendaci;
- c)** stabilire, in relazione a quanto previsto al comma 2, lettera h) per casali e complessi rurali, che l'individuazione della data di realizzazione e della relativa tipologia costruttiva, dovrà avvenire sulla base di specifica relazione asseverata dal progettista e verificata dal Responsabile del Procedimento in sede di istruttoria sulle istanze di autorizzazione edilizia che perverranno al Comune, corredata da idonea e probante documentazione prodotta a cura del diretto interessato, comprensiva di specifica analisi sui materiali e caratteristiche tipologiche e costruttive necessarie a far comprendere l'effettiva epoca di costruzione dell'immobile o del complesso;
- d)** rilevare che, in relazione a quanto previsto al comma 5, la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo e che per il calcolo della premialità consentita agli articoli 3, 3 bis, 3 ter e 4, devono essere utilizzati i medesimi parametri, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Le denunce di inizio attività (DIA) e le domande di Permesso di Costruire possono essere presentate in termini di superficie o volume, fermo restando le modalità di conversione di cui appresso;
- e)** chiarire che quanto riportato al citato comma 5: "per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula:  $\text{superficie} = \text{volume}/3,20$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,20$ ", si applica esclusivamente agli edifici o parte di edifici aventi destinazione residenziale, conformemente a quanto desumibile dall'art. 3 comma 2 del DM 1444/68 per la volumetria residenziale ( $80 \text{ mc} / 25 \text{ mq} = \text{ml. } 3,20$ );

- f)** stabilire che per gli edifici o parti di edifici aventi destinazione non residenziale in senso generale, sia essa riconducibile alle destinazioni non residenziali di cui all'art. 3 comma 2 del D.M. 1444/68 (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) che a qualsiasi altra destinazione (commerciale, direzionale, artigianale, produttiva, turistico-ricettiva, ecc.), l'altezza lorda da considerare ai fini della conversione del volume in superficie è pari alla all'altezza netta interna dell'interpiano (tenuto conto delle altezze minime prescritte per le varie tipologie di locali dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle normative vigenti in materia di settore e quella igienico sanitaria) aumentata di ml. 0,30 quale spessore convenzionale del solaio (esempio:  $3,50 + 0.30 = \text{ml. } 3,80$ );
- g)** chiarire che quanto previsto al comma 5 e rilevato al precedente punto d) deve intendersi nel senso che:
- g1)** la volumetria ovvero la superficie (consistenza) degli edifici esistenti, a seconda del parametro originariamente utilizzato, è quella risultante dagli elaborati progettuali assentiti e posti alla base del titolo abilitativo a suo tempo rilasciato;
- g2)** di conseguenza, per univocità, la premialità consentita deve essere calcolata applicando i medesimi parametri ossia le percentuali previste agli articoli 3, 3 bis, 3 ter e 4 a tale volumetria o a tale superficie;
- g3)** le previsioni progettuali degli elaborati da presentare in allegato alle istanze di rilascio di titolo abilitativo (Permesso di Costruire o DIA), qualunque sia la tipologia di intervento da porsi in essere (solo ampliamento o demolizione e ricostruzione con ampliamento), sia nel caso in cui sono espresse in termini di volumetria che nel caso in cui sono espresse in termini di superficie, dovranno essere concepite in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La determinazione della superficie ovvero la conversione di volumi in superfici o viceversa dovrà essere effettuata applicando la formula  $\text{superficie} = \text{volume} / H$  *ovvero*  $\text{volume} = \text{superficie} \times H$ , ove H è pari a quanto in precedenza precisato alle lettere e) e f) che precedono;
- h)** rilevare che gli interventi previsti dagli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 4 e 5, sono consentiti nei casi in cui le norme dei piani territoriali paesistici (PTP) rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come zone E ai sensi del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP in coerenza con il PTPR, tenuto comunque conto che per gli interventi di cui all'art. 3 si applicano le previsioni dell'art. 1, comma 49 della L.R. 10/11/2014 n. 10.

## 2) Art. 3 "Interventi di ampliamento degli edifici"

In relazione a quanto previsto all'art. 3 della L.R. 11/08/2009 n. 21, come da ultimo modificata ed integrata dalla Leggi Regionali 10/11/2014 n. 10, di seguito definita "Legge":

- a)** chiarire, in via generale, con riferimento al comma 1, che:
- a1)** per la volumetria esistente ovvero la superficie utile, così come per il calcolo della premialità consentita, occorre far riferimento a quanto previsto all'art. 2 comma 5 come meglio rilevato, chiarito e stabilito in precedenza alle lettere d), e), e f);
- a2)** ai fini del rilascio del titolo abilitativo nel caso in cui l'istanza sia presentata in termini di volume, la volumetria premiale (o volumetria di progetto), in relazione a quanto precisato al punto 1, lettere e) ed g), è calcolata, per la parte residenziale, moltiplicando le superfici lorde abitative per un'altezza interpiano pari a mt 3,20 (altezza virtuale) indipendentemente dall'altezza netta che deve comunque essere compresa tra mt 2,70 e mt 3,00. Qualora invece l'istanza venga presentata in termini

di superficie la superficie premiale viene calcolata nel modo inverso applicando la formula: superficie lorda = volume diviso mt 3,20. Nel caso invece di destinazione non residenziale ovvero qualsiasi altra destinazione, la volumetria premiale è calcolata moltiplicando le superfici lorde per un'altezza netta interna dell'interpiano pari aumentata di ml. 0,30 quale spessore convenzionale del solaio (esempio: 3,50 + 0.30 = ml. 3,80). Qualora invece l'istanza venga presentata in termini di superficie la superficie premiale viene calcolata nel modo inverso;

**a3)** precisare che sono esclusi dal computo delle premialità i volumi o le superficie dei locali garages o delle autorimesse, nonché dei locali accessori e di servizio, cantine, ripostigli, depositi, ecc., aventi funzione non residenziale e/o produttiva, quando questi sono completamente interrati ovvero fuoriescono dal piano di campagna per un'altezza non superiore a mt. 1,00 misurata dalla sistemazione esterna del fabbricato al piano di calpestio del piano terra (estradosso del solaio di copertura dei locali medesimi) in relazione a quanto previsto all'art. 93 del R.E.C.;

**a4)** chiarire che, con riferimento al comma 1, lettera c), ai fini degli ampliamenti ivi assentibili, per edifici a destinazione non residenziale devono intendersi tutti quelli la cui utilizzazione è riconducibile alle destinazioni non residenziali di cui all'art. 3 comma 2 del D.M. 1444/68 (negozi, servizi privati o pubblici, servizi collettivi, uffici pubblici o privati, servizi per la residenza, etc.) ed a qualsiasi altra destinazione (commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.); mentre per edifici a destinazione produttiva ed artigianale, di cui al secondo periodo della medesima lettera c), fermo restando che questi rientrano nel più ampio *genus* delle destinazioni non residenziali di cui sopra, devono intendersi quelli destinati allo svolgimento di attività di produzione beni, anche semilavorati, o di prestazioni di servizi, escluse le attività agricole e le attività di prestazioni di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliarie di queste ultime, salvo il caso che siano solamente strumentali e accessorie all'esercizio di impresa;

**a5)** chiarire, in conseguenza di quanto sopra, ed anche in relazione a quanto previsto nella DGRL n. 20 del 26/01/2012, che nell'abito della destinazione per attività produttiva ed artigianale di cui al comma 1, lettera c), secondo periodo, ad esclusione di quella turistico-ricettiva espressamente prevista, non possono ricomprendersi tutte le destinazioni non residenziali che residuano, ivi compresa la destinazione commerciale, per le quali devono applicarsi i limiti del 20% della preesistenza ed il tetto massimo di 200 mq per l'intero edificio;

- b)** stabilire, in relazione al comma 2, che per le pertinenze che non comportano aumento di volume e di superficie utile dell'edificio, quali: garages e locali vari (compresi quelli accessori o di servizio) completamente interrati ovvero seminterrati nei limiti di cui alla lettera a3); locali accessori o di servizio, volumi tecnici, sottotetti, ecc., di cui all'art. 93 del R.E.C., che non determinano volume in quanto ubicati al di sopra del piano di copertura ed aventi altezza netta interna inferiore a mt 2,20, quando hanno copertura piana, ovvero con copertura inclinata nei limiti indicati dallo stesso R.E.C.; aggetti, balconi, logge, scale aperte, ecc., con riferimento alle disposizioni contenute nel R.E.C., i cui limiti comunque, qualora ivi previsti, non possono essere superati; nonché le strutture riportate al punto che segue a migliore specifica di quanto previsto nel R.E.C.;
- c)** Stabilire che sono ricomprese tra le pertinenze di cui al comma 2, le strutture appresso riportate, nel rispetto dei limiti dimensionali ivi indicati, i quali sono fissati, alcuni in coerenza con le previsioni del R.E.C. ed altri per dare dei limiti a quanto riportato nella DGRL n. 20 del 26/01/2012 in relazione all'art. 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.:

**c1)** porticati da realizzarsi al piano terra, o rialzato, per una superficie massima pari al 20% della superficie lorda dell'unità immobiliare a cui sono posti al servizio tenuto conto di quanto riportato nella DGRL n. 20 del 26/01/2012 in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera c6) del DPR 380/2001; questi

dovranno essere completamente aperti per il 50% delle superfici laterali e prospicienti ambienti prettamente residenziali. Nel computo di tale superficie dovranno essere inclusi eventuali sporti degli stessi nonché la superficie dei porticati esistenti; è invece esclusa la superficie di balconi, esistenti. Relativamente ai porticati afferenti locali commerciali, gli stessi sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie lorda dell'unità immobiliare interessata dall'intervento; la superficie del porticato non potrà comunque superare il 50% della superficie dell'area scoperta afferente; in ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze minime dai confini previste dalla NTA del PRG vigente; sono ammesse eventuali deroghe dai confini privati attraverso liberatoria dei proprietari confinanti;

**c2) terrazzi coperti** da realizzarsi su lastrici solari di ambienti residenziali sottostanti (zone coperte di lastrici solari), esclusivamente quali pertinenze di alloggi o ambienti residenziali posti al medesimo livello, con esclusione degli alloggi ubicati al piano terra o rialzato, per i quali possono applicarsi le norme relative ai porticati. La superficie coperta non può eccedere il 20% di quella lorda dell'unità residenziale di cui costituiscono pertinenze relativamente alla parte posta al medesimo livello ove è proposto l'intervento ed in ogni caso non può eccedere il 50% dell'area scoperta afferente (lastrico solare a disposizione); nel computo di detta superficie deve essere considerata anche quella di altre superfici coperte esistenti, quali porticati, gazebo e pergolati, e altri eventuali sporti, esclusi i balconi esistenti; dette zone coperte devono essere completamente aperte, da terra a soffitto, per almeno il 50% delle superfici laterali e devono essere contigue all'alloggio di cui sono pertinenze;

**c3) gazebo** da realizzarsi con struttura in legno o metallo costituita da elementi leggeri, fra loro assemblabili e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, limitatamente ad uno per unità immobiliare o giardino; le coperture dovranno essere solo in teli non rigidi o materiali leggeri, senza alcuna delimitazione perimetrale, con altezza non superiore a ml. 3,20, limitatamente ad uno per ogni unità immobiliare e giardino; nei limiti imposti per gli immobili ad uso residenziale, i gazebo possono essere realizzati su aree private anche quali pertinenze di locali commerciali preposti alla somministrazione di alimenti e bevande; la superficie coperta, in tutti i casi, non può eccedere il 50% di quella lorda dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenze; nel computo di detta superficie deve essere considerata anche quella di altre superfici coperte esistenti o autorizzabili, quali porticati, terrazzi coperti, pergolati, e altri eventuali sporti, esclusi i balconi, nel senso che la superficie massima copribile deve essere non superiore al 50 % della superficie lorda dell'unità immobiliare afferente ed in ogni caso non può eccedere il 50% della complessiva superficie pertinenziale disponibile; trattandosi di strutture di tipo precario ed amovibili, i gazebo in trattazione possono essere realizzati a qualunque distanza dai confini di aree private, fermo restando quanto stabilito dal codice civile. Sono escluse le zone individuate come insediamenti storici dal PTPR ma non la relativa fascia di rispetto;

**c4) pergolati** da realizzarsi con struttura leggera formata da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo ombra, costituita da elementi leggeri, fra loro assemblati e rimovibili per smontaggio e non per demolizione, limitatamente ad uno per unità immobiliare; oltre a costituire sostegno di piante rampicanti, possono costituire strutture ombreggianti sulle quali poggiare reti, cannucciati, teli di fibra, stuoie, teli non rigidi e materiali similari; se realizzati in aree giardinate devono avere altezza non superiore a ml. 3,00, se realizzati invece su lastrici solari l'altezza misurata all'intradosso degli elementi orizzontali non può essere superiore a ml. 2,40 mentre all'estradosso non potrà superare ml. 2,60; i pergolati possono essere realizzati su luoghi privati, anche quali pertinenze di locali commerciali preposti alla

somministrazione di alimenti e bevande; per i limiti di superficie e per la distanza dai confini e quant'altro vale quanto sopra riportato per i gazebo; nei casi in cui sul terrazzo di copertura sono presenti vani scala condominiali e/o locali tecnici, in caso di presenza contemporanea di gazebo, pergolati, terrazzi coperte, locali accessori o di servizio, per la superficie complessiva di questi, al netto di quella afferente i volumi tecnici, valgono i limiti previsti del R.E.C. ed in assenza di tale previsione questa non può essere superiore al 60% di quella della copertura; sono escluse le zone individuate come insediamenti storici dal PTPR ma non la relativa fascia di rispetto;

**c5) pensiline** a sbalzo da realizzare a protezione di facciate sono ammesse nella dimensione massima di ml. 1,80 di profondità, salvo quanto non diversamente indicato dal R.E.C.; qualora questa sia realizzata, non a sbalzo, ma poggiante su pareti laterali o altro (tettoia) questa potrà avere qualsiasi larghezza e lunghezza ma la relativa superficie non potrà comunque essere superiore al limite del 20% della superficie lorda dell'unità immobiliare a cui viene posta al servizio tenuto conto di quanto riportato nella DGRL n. 20 del 26/01/2012; le pensiline e le tettoie dovranno essere munite di apposito sistema per la raccolta ed il convogliamento della acque piovane; le distanze dai confini devono essere conformi al codice civile; sono ammesse eventuali deroghe dai confini privati attraverso liberatoria dei proprietari confinanti;

**c6) tettoie per autoveicoli**, o grigliati, da realizzarsi esclusivamente di tipo leggero (legno, ferro o similare) senza alcuna delimitazione di murature, infissi, schermature o altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi, per l'intero perimetro; la copertura potrà essere di tipo piano con altezza netta massima pari a ml. 2,40, oppure a falde inclinate, con sovrastante manto di tegole o pannellature con finitura di rame o elastomera rivestita in rame o pralinato, con pendenza minima del 15% e massima del 30%, imposta a ml. 2,40 e altezza massima comunque non superiore a ml. 3,20. Profondità massima della copertura limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione dell'auto, con un massimo di ml. 5,00; la superficie complessiva della copertura, misurata in proiezione orizzontale, non deve mai eccedere il 50% dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti, queste strutture sono ammesse solo quali pertinenze di unità immobiliari ad uso residenziale e/o commerciali/direzionali e saranno realizzate nel rispetto delle distanze minime dai confini previste dal codice civile. Sono ammesse eventuali deroghe dai confini privati attraverso liberatoria dei proprietari confinanti;

**c7) stenditoi** da realizzarsi su terrazzi condominiali con altezza massima, all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a ml. 2,20 e massima superficie coperta, in proiezione, del 20% della superficie del terrazzo, comunque a condizione che la superficie dello stenditoio insieme quelle del vano scala condominiali e/o locali tecnici, terrazze coperte, locali accessori o di servizio, sia nel complesso non superiore al 60% della superficie del terrazzo, salvo diversi limiti più restrittivi derivanti dal REC; lo stenditoio può essere chiuso lateralmente su due lati di cui almeno uno quello del vano scala o del locale tecnico su cui ci si accede;

**c8) soppalchi** da ricavarsi o realizzarsi nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo; la formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte; i soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche di abitabilità e a quelle igienico-sanitarie prescritte da leggi e regolamenti per la civile abitazione; in tal caso la verifica dei requisiti di aerazione e di illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si

affaccia. Inoltre, costituendo aumento della superficie utile residenziale, i soppalchi rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia e con preventiva verifica della onerosità. Relativamente ai soppalchi con altezza inferiore ai minimi prescritti dalla norme igienico-sanitarie per la civile abitazione o diversa destinazione, ma comunque con altezza minima non inferiore a mt. 2,00, va applicata la destinazione d'uso a deposito/magazzino; i soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a mt. 1,00. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate; la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale soppalcato.

**c9) piscine** ad esclusivo uso privato da realizzarsi quali pertinenze di immobili a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale ovvero a servizio di strutture turistico-ricettive, sia di nuova costruzione che esistenti e legittimamente assentiti. La superficie della piscina, relativamente alla vasca, non potrà essere superiore a mq. 100 per i primi e mq. 200 per le seconde, salvo casi particolari, per queste ultime, da valutarsi nell'ambito della proposta progettuale; i locali tecnologici inerenti il corretto funzionamento dell'impianto (pompe, filtri, ecc.) possono essere ricavati all'interno degli immobili a servizio dei quali sono realizzate, oppure in apposito vano da realizzarsi completamente interrato e di dimensioni strettamente connesse alla necessità a cui è destinato; nel caso di immobili residenziali o prevalentemente residenziale, tali piscine devono essere realizzate nei giardini o in aree pertinenziali. In presenza di aree di proprietà di ampie dimensioni (zone Tipo E) dovranno essere realizzate all'interno di una corte fittizia da assegnare all'immobile di mq. 4.000; saranno realizzate nel rispetto delle distanze minime dai confini previste dal codice civile; sono ammesse eventuali deroghe dai confini privati attraverso liberatoria dei proprietari confinanti;

**c10) forni e barbecue** da realizzarsi o installarsi in giardini o pertinenze degli immobili, a carattere fisso, per una superficie complessiva massima coperta dalle diverse componenti del manufatto pari a mq. 4,00, con altezza massima ml. 2,20 e distanze dai confini come da codice civile. Sono ammesse eventuali deroghe dai confini privati attraverso liberatoria dei proprietari confinanti;

**c11) casette e tettoie** ad uso legnaia o ricovero accessori per uso domestico, quali pertinenze dell'area giardinata, purché realizzate con strutture assemblate in legno, con copertura a tetto a due falde, superficie massima coperta pari a mq. 5,00, altezza massima al colmo, misurata dal piano di campagna pari a ml. 2,20 e all'imposta più bassa della falda di ml. 2,00. Distanze dai confini come da codice civile ma sono ammesse eventuali deroghe dai confini privati attraverso liberatoria dei proprietari confinanti;

- d)** stabilire che per quanto attiene alle pertinenze di cui alla lettera che precede, il contributo di costruzione è dovuto per opere di cui alle lettere c1), c2), c7), c8), ma solo nel caso di soppalchi destinati all'abitazione, e c9), mentre per quanto attiene il titolo abilitativo questi saranno realizzati alternativamente tramite DIA o SCIA, ad esclusione delle piscine per le quali è richiesta esclusivamente la DIA, mentre per i forni e barbecue è ammessa la semplice comunicazione di manutenzione corredata da fotografie o depliant, così come il semplice posizionamento di piccoli manufatti aventi dimensioni strettamente necessarie a consentire lo svolgimento delle funzioni e uso cui sono destinati (armadi, ecc.);
- e)** chiarire che, comunque, per quanto attiene alle strutture di cui alle lettere c1) e c7), in relazione a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lettera e6) del DPR n. 380/2001 e dall'art. 93 del REC, l'ingombro volumetrico complessivo deve essere contenuto entro il 20% di quello dell'edificio principale ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c6) del DPR 380/2001;
- f)** chiarire, con riferimento a quanto previsto al comma 3, lettera a), che:



**f1)** in ordine al significato di *“in adiacenza, aderenza rispetto al corpo di fabbrica”*, che deve intendersi l’ampliamento dell’edificio in orizzontale purché nel rispetto delle altezze massime e delle distanze dai confini previste dalle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, tenuto conto che l’ampliamento in *adiacenza* è quello fisicamente separato dall’edificio originario, ma che presenta una separazione non idonea a distinguere in maniera significativa il nuovo corpo di fabbrica dal preesistente, mentre l’ampliamento in *aderenza* si realizza attraverso la condivisione, totale o parziale, di una o più porzioni perimetrali del corpo di fabbrica esistente, al fine di integrare un’addizione che, senza soluzione di continuità, si aggiunge alla preesistenza ampliandola (DGRL n. 20 del 26/01/2012);

**f2)** il *“corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale”* è un edificio separato dal corpo di fabbrica originario in misura superiore a quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del DM 1444/68. Questo edificio dovrà avere caratteristiche accessorie e pertinenziali dell’edificio preesistente, dovrà avere anche le stesse destinazioni e funzioni dell’edificio originario. Da ciò ne consegue che il *“corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale”* potrà presentare una propria identità ed utilizzabilità, ma sarà comunque legato da vincolo di pertinenzialità civilistica all’immobile principale di cui costituisce ampliamento, con l’effetto che l’edificio così realizzato non potrà essere fatto oggetto di atti di disposizione il cui effetto sia quello di rescindere tale vincolo pertinenziale con l’immobile principale (DGRL n. 20 del 26/01/2012);

- g)** stabilire, in relazione a quanto disposto al comma 3, lettera b) che per il rispetto delle altezze e delle distanze deve farsi prioritario riferimento ai dati indicati nelle norme tecniche di attuazione del vigente PRG con riferimento alla zona di PRG ove l’immobile interessato dall’intervento proposto è ricompreso tenuto conto della relativa specifica zona omogenea di cui all’art. 2 del D.M. 1444/1968; in caso di loro carenza si farà riferimento a quanto generalmente indicato dalla Legge;
- h)** chiarire, con riferimento al punto che precede, che gli ampliamenti di cui all’art. 3, comma 1 della Legge, nel caso di immobile a destinazione residenziale plurifamiliare, e comunque quando ogni unità immobiliare dell’edificio sia dotata di specifica autonomia funzionale, per i quali si applica il comma 8, sono consentiti a filo confine interno previa acquisizione del nulla osta del proprietario confinante. Questo vale anche nel caso di realizzazione delle pertinenze di cui al comma 2;
- i)** chiarire, in relazione a quanto previsto al comma 8, che per la definizione di “edificio” occorre fare riferimento alla Circolare del Ministero Lavori Pubblici 23/07/1960 n. 1820, mentre per unità immobiliare dotata di “specifico autonomia funzionale”, deve, invece, intendersi una porzione di fabbricato o la singola unità immobiliare con accesso autonomo dall’esterno. Gli ampliamenti di cui al comma 1, lettera a) sono cumulabili con il recupero a fini residenziali dei volumi accessori e pertinenziali di cui all’articolo 5, comma 1, lettera a), esclusivamente per le tipologie residenziali unifamiliari, plurifamiliari e comunque per ogni unità immobiliare dell’edificio, dotata delle citata autonomia funzionale.
- j)** stabilire, in relazione a quanto disposto ai commi 6 e 7, in ordine alla esistenza degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso all’incremento di volume o superficie utile, che in tutti i casi in cui l’ampliamento riguarda un immobile a destinazione residenziale (comma 1, lettera a) di tipo unifamiliare o plurifamiliare, e comunque, in questo secondo caso, quando ogni unità immobiliare dell’edificio sia dotata di specifica autonomia funzionale (edifici a schiera ovvero edifici in cui le singole unità occupino l’immobile per l’intera altezza, dalle fondamenta al tetto, ed abbiano uno o più accessi autonomi), compresi in ogni caso quelli ricadenti nelle zone E, l’autorizzazione alla realizzazione dell’ampliamento è subordinata esclusivamente al pagamento, oltre a quanto previsto dal DPR 380/2001 per il rilascio

del permesso di costruire, di un contributo straordinario pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, fermo restando l'obbligo di soddisfare la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali (ex art. 41 sexies della Legge 1150/1942) riferiti all'entità dell'ampliamento, purché la superficie di tali parcheggi non sia inferiore a 20 metri quadrati. Gli standard urbanistici di cui all'art. 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, sono determinati in relazione alla zona omogenea di cui all'art. 2 dello stesso DM che interessa;

- k)** chiarire che il predetto contributo straordinario non è soggetto alla riduzione di cui alla successiva lettera p) proprio per la propria natura "straordinaria";
- l)** stabilire che, in relazione a quanto previsto ai medesimi commi 6 e 7, per le aree per standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del DM n. 1444/68 concretamente reperite, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'assunzione da parte dell'interessato di formale impegno tramite specifico atto d'obbligo notarile, per i primi alla relativa realizzazione e cessione gratuita al comune, per i secondi alla relativa realizzazione ed al perenne asservimento all'uso pubblico e connessa manutenzione, con oneri a proprio carico; analogo atto, ma anche unico con quello sopra, è necessario per vincolare la superficie da destinare a parcheggi pertinenziali (ex art. 41 sexies della Legge 1150/1942) qualora questa sia superiore a 20 metri quadrati;
- m)** chiarire che in presenza in progetto di aree per standard urbanistici, quelle di cui all'art. 3 del DM n. 1444/68 dovranno essere cedute gratuitamente al comune da parte del titolare del titolo abilitativo prima del rilascio del certificato di abitabilità con oneri a proprio carico, mentre quelle di cui all'art. 5 rimarranno nella titolarità del titolare del titolo abilitativo ma saranno perennemente asservite all'uso pubblico con oneri di manutenzione a proprio carico;
- n)** stabilire, in relazione a quanto previsto all'ultimo capoverso del comma 7, che decorso il termine di vigenza delle disposizioni transitorie previste dalla legge, l'Amministrazione Comunale potrà individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici, a mezzo di specifiche varianti allo strumento urbanistico generale;
- o)** stabilire, in relazione a quanto disposto al comma 9, che per assicurare il mantenimento della destinazione d'uso per dieci anni degli edifici di cui al comma 1 non è obbligatoria l'apposizione del vincolo con atto d'obbligo da parte dall'interessato prima del rilascio del titolo abilitativo, ma questi potrà comunque essere inserito nell'ambito di un analogo atto qualora questi sia necessario e richiesto per garantire altro tipo di vincolo;
- p)** stabilire, in riferimento a quanto consentito al comma 10, la riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei casi in cui si tratti l'ampliamento della prima casa, da applicare nei limiti temporali di vigenza delle disposizioni di cui all'articolo di legge in questione, dando atto che per prima casa deve intendersi l'unità abitativa fiscalmente dichiarata alla data prevista al comma 1 dell'art. 2 della legge.

### 3) Art. 3 ter "Interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale"

In relazione a quanto previsto all'art. 3 ter della L.R. 11/08/2009 n. 21, come da ultimo modificata ed integrata dalla Leggi Regionali 10/11/2014 n. 10, di seguito definita "Legge":

- a)** chiarire, in riferimento al comma 1, che le verifiche in ordine alla volumetria esistente ed alla volumetria premiale saranno effettuate tenendo conto di quanto precisato al punto 2, lettere a1, a2) e a3);
- b)** stabilire, in relazione a quanto disposto al comma 3, che per il rispetto delle altezze e delle distanze deve farsi prioritario riferimento ai dati indicati nelle norme tecniche di

attuazione del vigente PRG con riferimento alla zona di PRG ove l'immobile interessato dall'intervento proposto è ricompreso tenuto conto della relativa specifica zona omogenea di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968; in caso di loro carenza si farà riferimento a quanto generalmente indicato dalla Legge;

- c) chiarire, in relazione a quanto previsto al comma 6, che gli standard urbanistici di cui a agli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968 dovranno essere soddisfatti in relazione al complessivo nuovo carico insediativo, così come la dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 sexies della Legge 1150/1942;
- d) stabilire che per gli interventi di cui al comma 7 non si applica la condizione di cui al comma 1, lettera c) esclusivamente a fronte della corresponsione, prima dell'ultimazione dei lavori, di un importo pari al 20% del corrispondente valore catastale determinato al fine dell'imponibile ICI, con esclusione della possibilità di realizzare, alternativamente, opere pubbliche di pari importo;
- e) chiarire che tra gli interventi di cui al comma 1 sono ricompresi i cambi di destinazione d'uso a residenziale di quelle parti di edifici residenziali aventi le destinazioni non residenziale di cui all'art. 3 comma 2 del D.M. 1444/68, (negozi, servizi privati o pubblici, servizi collettivi, uffici pubblici o privati, servizi per la residenza, etc.) che siano dismessi o mai stati utilizzati al 31 dicembre 2013, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali il titolo abilitativo edilizio sia scaduto;
- f) Precisare che , in relazione a quanto previsto al comma 6, gli standard urbanistici connessi all'incremento di volume o di superficie possono essere reperiti su aree adiacenti ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 1.000 metri dall'area di intervento, o in alternativa, in tutto o in parte:
  - f1) per gli interventi ricadenti nelle zone omogenee di Tipo A, B e C, per quelli di carattere industriale, produttivo, artigianale, servizi e commerciali all'ingrosso (Tipo D) nei limiti previsti dal comma 1 lettera a), nonché per quelli commerciali, direzionale e turistico-ricettivo, attraverso il pagamento di un corrispettivo economico da determinarsi sulla base di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la Delibera n. 36 del 19/09/2013, visto che l'amministrazione comunale ha adottato entro il 31 dicembre 2013, per tali zone, una propria modalità di pagamento per la surroga delle aree da standard;
  - f2) per interventi che pur ricadenti nelle precedenti zone omogenee non sono ricomprese tra le zone di riferimento previste dalla citata Delibera di C.C., attraverso la corresponsione di un contributo straordinario commisurato alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001. Gli standard urbanistici di cui all'art. 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, sono determinati in relazione in relazione ai parametri previsti dallo stesso DM per la zona omogenea che interessa;
- g) chiarire e nel contempo stabilire che in presenza in progetto di aree per standard urbanistici concretamente reperite, quelle di cui all'art. 3 del DM n. 1444/68 dovranno essere cedute gratuitamente al comune da parte del titolare del titolo abilitativo prima del rilascio del certificato di abitabilità con oneri a proprio carico, mentre quelle di cui all'art. 5 rimarranno nella titolarità del titolare del titolo abilitativo ma saranno perennemente asservite all'uso uso pubblico con oneri di manutenzione a proprio carico.

#### 4) Art. 3 quater "Interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio attraverso il cambiamento della destinazione in altro uso non residenziale"

In relazione a quanto previsto all'art. 3 quater, comma 1 della L.R. 11/08/2009 n. 21, come da ultimo modificata ed integrata dalla Leggi Regionali 10/11/2014 n. 10, ove gli interventi previsti

sono consentiti negli edifici aventi destinazione non residenziale, con esclusione di teatri e cinema, ed a condizioni analoghe a quelle di cui all'art. 3 ter:

- a) Chiarire che tra i cambi di destinazione ivi previsti devono intendersi ricompresi i cambi di destinazione finalizzati a realizzare qualsiasi tipo di utilizzazione dell'immobile o parte dell'immobile riconducibile alla destinazione non residenziale (commerciale, servizi privati o pubblici, servizi collettivi, uffici pubblici o privati, servizi per la residenza, etc.) e qualsiasi altra destinazione non residenziale (commerciale, direzionale, produttiva, artigianale, turistico-ricettiva, ecc.), con la sola esclusione dei teatri e dei cinema esistenti per i quali non è ammesso il cambio di destinazione ad altro uso non residenziale.

## 5) Art. 4 "Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici"

In relazione a quanto previsto all'art. 4 della L.R. 11/08/2009 n. 21, come da ultimo modificata ed integrata dalla Leggi Regionali 10/11/2014 n. 10, di seguito definita "Legge", ove gli interventi ivi previsti non sono consentiti su edifici ricadenti nelle zone C del D.M. 1444/1968 realizzati da meno di venti anni:

- a) chiarire, in riferimento al comma 1, lettera a), che:
  - a1) le verifiche in ordine alla volumetria esistente ed alla volumetria premiale saranno effettuate tenendo conto di quanto precisato al punto 2, lettera d);
  - a2) per ampliamento fino al 35% (prezialità) deve comunque intendersi quello relativo a tutto il fabbricato, anche quando questo non è interamente destinato alla residenza, con salvezza del limite minimo previsto del 50% ad uso residenziale dell'edificio preesistente, e l'edificio ricostruito, comprensivo del volume premiale, deve rispettare le originarie proporzioni tra parte residenziale e parte destinata ad altri usi, fermo restando, per queste ultime, la possibilità di un loro adeguamento alla destinazione d'uso già conferita all'area dallo strumento urbanistico vigente;
  - a3) restano esclusi dalla volumetria assoggettabile a premialità i locali interrati e seminterrati esistenti, come precedentemente definiti al punto 2, lettera a3);
- b) chiarire, in riferimento al comma 1, lettera b), che l'ampliamento fino al 35%, ovvero l'ampliamento massimo consentito di 350 metri quadrati, deve essere parametrato alla superficie utile dell'immobile preesistente, con esclusione delle superfici relative a porticati, logge, balconi, tettoie, etc.;
- c) stabilire, in relazione a quanto disposto al comma 2, che per il rispetto delle altezze e delle distanze deve farsi prioritario riferimento ai dati indicati nelle norme tecniche di attuazione del vigente PRG con riferimento alla zona di PRG ove l'immobile interessato dall'intervento proposto è ricompreso tenuto conto della relativa specifica zona omogenea di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968; in caso di loro carenza si farà riferimento a quanto generalmente indicato dalla Legge;
- d) precisare che, in relazione a quanto disposto al comma 4, lettera a), che gli interventi di sostituzione edilizia, con aumento della volumetria consentita, sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché alla dotazione dei parcheggi pertinenziali (ex articolo 41 sexies della Legge 1150/1942). Nel caso in cui l'intervento preveda l'incremento di volume o superficie rispetto all'esistente, dovranno essere reperite e cedute all'amministrazione le aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del DM 1444/68. Gli standard urbanistici connessi al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti necessari ad assentire l'intervento possono essere reperiti su aree adiacenti all'interno di un raggio di influenza di 1.000

metri dall'area di intervento. In alternativa, il reperimento degli standard può essere surrogato, in tutto o in parte;

**d1)** per gli interventi ricadenti nelle zone omogenee di Tipo A, B e C, per quelli di carattere industriale, produttivo, artigianale, servizi e commerciali all'ingrosso (zone Tipo D), nonché per quelli commerciali, direzionale e turistico-ricettivo - attraverso il pagamento di un corrispettivo economico da determinarsi sulla base di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la Delibera n. 36 del 19/09/2013, avuto riguardo che l'amministrazione comunale ha adottato entro il 31 dicembre 2013, per tali zone, una propria modalità di pagamento per la surroga delle aree da standard;

**d2)** per gli interventi ricadenti nelle restanti zone di Tipo E e F, ovvero per interventi che pur ricadenti nelle precedenti zone omogenee non sono ricomprese tra le zone di riferimento previste dalla citata Delibera di C.C., attraverso la corresponsione di un contributo straordinario commisurato alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001. Gli standard urbanistici di cui all'art. 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, sono determinati in relazione ai parametri previsti dallo stesso DM per la zona omogenea che interessa;

- e)** precisare che ai fini della surroga di cui sopra gli introiti dovranno essere vincolati dall'amministrazione comunale alla realizzazione di opere pubbliche con la prioritaria finalità del raggiungimento degli standard urbanistici nell'area interessata dall'intervento;
- f)** stabilire che, in relazione a quanto previsto al medesimo comma 4, lettera a), per le aree per standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del DM n. 1444/68 concretamente reperite, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'assunzione da parte dell'interessato di formale impegno tramite specifico atto d'obbligo notarile, per i primi alla relativa realizzazione e cessione gratuita al comune, per i secondi alla relativa realizzazione ed al perenne asservimento all'uso pubblico e connessa manutenzione, con oneri a proprio carico;
- g)** chiarire che in presenza in progetto di aree per standard urbanistici, quelle di cui all'art. 3 del DM n. 1444/68 dovranno essere cedute gratuitamente al comune da parte del titolare del titolo abilitativo prima del rilascio del certificato di abitabilità con oneri a proprio carico, mentre quelle di cui all'art. 5 rimarranno nella titolarità del titolare del titolo abilitativo ma saranno perennemente asservite all'uso pubblico con oneri di manutenzione a proprio carico;
- h)** precisare che in conseguenza degli interventi di cui all'art. 4 della Legge, al fine di implementare la qualità urbana nel territorio limitrofo agli ambiti di intervento, l'importo degli oneri di urbanizzazione derivanti dai medesimi interventi e da eventuali contributi straordinari relativi agli standard di cui al comma 4 dovrà essere utilizzato dall'amministrazione esclusivamente per realizzare opere pubbliche nel perimetro dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla sua utilizzazione, l'importo di cui sopra è vincolato a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale;
- i)** chiarire che gli ampliamenti previsti all'art. 4 comma della Legge non si sommano con gli altri ampliamenti consentiti dalla Legge stessa così come con altri eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici;
- j)** chiarire e nel contempo stabilire che, in relazione a quanto previsto al comma 8bis, le aree per standard urbanistici e quelle per viabilità pubblica previste in progetto, per le quali si determina la modifica della destinazione d'uso, dovranno essere cedute gratuitamente al comune da parte del titolare del titolo abilitativo prima del rilascio del certificato di abitabilità.

## 6) Art. 5 “Interventi di recupero degli edifici esistenti”

In relazione a quanto disposto all'art. 5 della L.R. 11/08/2009 n. 21, come da ultimo modificata ed integrata dalla Leggi Regionali 10/11/2014 n. 10, di seguito definita “Legge”:

- a)** stabilire, in relazione al comma 1, lettere a) e b), le cui previsioni sono riferite a volumi o immobili accessori o pertinenziali di edifici residenziali o prevalentemente residenziali, che:
- a1)** per volumi accessori e/o pertinenziali devono intendersi tutti quei volumi o manufatti che, legittimamente, alla data di cui all'art. 2, comma 1 della Legge, costituiscono parte che integra l'unità immobiliare, anche se non direttamente collegati con l'edificio principale e costituenti unità a se stante destinata ad altri usi, non suscettibili di utilizzazione autonoma, necessari per migliorare il confort abitativo e per garantire la funzionalità dell'immobile; in zona agricola sono pertanto da escludere i depositi agricoli, le stalle, i fienili ed il ricovero di animali in genere in quanto posti a servizio dell'azienda agricole di per se e non dell'abitazione dell'agricoltore, mancando ogni legame pertinenziale o accessorio tra tali tipologie di immobili e l'abitazione, tenuto conto di quanto espressamente riportato nella DGRL n. 184 del 08/05/2012;
- a2)** per superficie deve intendersi quella utile interna da considerare sia in relazione all'unità residenziale esistente, sia per quanto riguarda il locale accessorio o pertinenziale oggetto di cambio di destinazione d'uso;
- a3)** i locali accessori e/o pertinenziali per i quali è consentito il recupero ovvero il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali devono avere una altezza utile interna minima pari a metri 2,70; conseguentemente, unitamente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso, ai fini dell'attuabilità dell'intervento, deve essere richiesto, qualora non già esistente, l'adeguamento dei locali, delle relative aperture esterne e delle altezze interne alle vigenti disposizioni in materia di igiene edilizia; a riguardo sono consentiti interventi di adeguamento dell'altezza utile interna attraverso:
- innalzamento del solaio di copertura;
  - abbassamento della quota del piano di calpestio nel caso di locali al piano terreno di edifici a più piani, con esclusione dei locali accessori e pertinenziali seminterrati fuoriuscenti dal piano della sistemazione esterna esistente per una altezza inferiore a ml. 2,00 misurata all'intradosso del solaio di copertura dei locali interessati;
- b)** stabilire, in relazione a quanto disposto ai commi 2 e 2bis, che la realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettere a) e b) è subordinata all'esistenza degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso all'incremento di volume o superficie utile, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della Legge 1150/1942, purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dei volumi derivanti dal cambio di destinazione d'uso (ampliamento), non sia inferiore a 20 metri quadrati. Qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard urbanistici di cui sopra, la realizzazione degli interventi di che trattasi, è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre a quanto previsto dal d.p.r. 380/2001 per il rilascio del permesso di costruire, di un contributo straordinario pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 Gli standard urbanistici di cui all'art. 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, sono determinati in relazione in relazione alla zona omogenea di cui all'art. 2 dello stesso DM che interessa;
- c)** stabilire che, in relazione a quanto previsto ai medesimi commi 2 e 2 bis, per le aree per standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del DM n. 1444/68 concretamente reperite,

il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'assunzione da parte dell'interessato di formale impegno tramite specifico atto d'obbligo notarile, per i primi alla relativa realizzazione e cessione gratuita al comune, per i secondi alla relativa realizzazione ed al perenne asservimento all'uso pubblico e connessa manutenzione, con oneri a proprio carico; analogo atto, ma anche unico con quello sopra, è necessario per vincolare la superficie da destinare a parcheggi pertinenziali (ex art. 41 sexies della Legge 1150/1942) qualora questa sia superiore a 20 metri quadrati;

- d)** chiarire che in presenza in progetto di aree per standard urbanistici, quelle di cui all'art. 3 del DM n. 1444/68 dovranno essere cedute gratuitamente al comune da parte del titolare del titolo abilitativo prima del rilascio del certificato di abitabilità con oneri a proprio carico, mentre quelle di cui all'art. 5 rimarranno nella titolarità del titolare del titolo abilitativo ma saranno perennemente asservite all'uso pubblico con oneri di manutenzione a proprio carico;
- e)** precisare che gli interventi di cui all'art. 5 della Legge non possono essere sommati con quelli previsti dall'articolo 3, fatto salvo quanto previsto agli articoli 3, comma 8, 3 bis, 3 ter e 4.

## 7) Art. 6 "Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande"

In relazione a quanto disposto all'art. 6 della L.R. 11/08/2009 n. 21, come da ultimo modificata ed integrata dalla Leggi Regionali 10/11/2014 n. 10, di seguito definita "Legge":

- a)** precisare e nel contempo stabilire che, in relazione a quanto previsto al comma 2bis, il permesso di costruire deve essere rilasciato, previo pagamento del contributo di costruzione e dell'eventuale contributo straordinario relativo agli standard urbanistici di cui all'articolo 3 ter, comma 6, ed all'articolo 4, comma 4, lettera a), e, ove necessario, previa la sottoscrizione di un atto d'obbligo notarile registrato e trascritto contenente l'impegno a:
  - realizzare o adeguare le opere di urbanizzazione primaria, ove non già esistenti;
  - cedere le aree necessarie per gli standard urbanistici, se non corrisposte con il contributo straordinario;
  - realizzare gli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato nel rispetto del regolamento di cui all'articolo 3 ter, comma 1 bis.;
- b)** precisare che, in relazione a quanto previsto al comma 2 ter, trascorso inutilmente il termine di 120 giorni a disposizione della giunta comunale per gli adempimenti di sua competenza (localizzazione delle opere pubbliche da realizzare) l'importo degli oneri degli oneri di urbanizzazione e di eventuali contributi straordinari relativi agli standard urbanistici è vincolato a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale;
- c)** precisare che, in relazione a quanto previsto al comma 2 quater, il rilascio del permesso di costruire, qualora il titolare della proposta di intervento intenda obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondarie, è subordinato a quanto prescritto al medesimo comma 2;
- d)** stabilire, in relazione a quanto previsto in calce al comma 2 quater, di delegare il Servizio Urbanistica, competente al rilascio dei titoli abilitativi, ad acquisire al patrimonio pubblico le aree cedute a titolo di standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto;
- e)** stabilire di applicare, con riferimento al comma 5, la riduzione pari al 50% del costo di costruzione esclusivamente per gli alloggi destinati alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale, precisando che tale riduzione non si applica al contributo straordinario afferente la surroga per le aree da standard;

- f)** chiarire che, in relazione a quanto previsto al comma 7, l'esecuzione dei lavori degli interventi previsti dalla Legge deve essere effettuata da imprese di costruzione in possesso dei requisiti previsti dalla legge, nonché in regola con il versamento dei contributi da attestarsi tramite presentazione del DURC prima dell'inizio lavori.

## 8) Impegni da assumersi da parte del Comune ex L.R. n. 21/2009

- a)** vincolare, in relazione a quanto previsto agli artt. 3 ter comma 6 bis, 4 comma 4, lettera a) e comma 4 bis della Legge, in apposito capitolo di bilancio, l'importo degli oneri di urbanizzazione e dai contributi straordinari afferenti gli standard urbanistici, alla realizzazione di opere pubbliche ovvero per implementare la qualità urbana nel territorio limitrofo agli ambiti di intervento, con la prioritaria finalità del raggiungimento degli standard urbanistici e la realizzazione di opere pubbliche nell'area interessata dall'intervento o nel territorio circostante, fino alla sua utilizzazione;
- b)** vincolare, in relazione a quanto previsto all'art. 6, comma 2 ter, in apposito capitolo di bilancio del bilancio comunale, trascorso inutilmente il termine di 120 giorni a disposizione della giunta comunale per gli adempimenti di sua competenza (localizzazione delle opere pubbliche da realizzare), l'importo degli oneri di urbanizzazione e di eventuali contributi straordinari relativi agli standard urbanistici, a tale scopo;
- c)** disporre che il Servizio Urbanistica predisponga, in aggiunta a quello previsto dalla Legge per annotare gli interventi del Piano Casa, un registro su cui annotare le diverse tipologia di entrata e le finalità a cui sono destinati gli importi di cui alle lettere a) e b) e dare mandato al competente Ufficio Ragioneria per la previsione di apposito/i capitolo/i di bilancio per le finalità che precedono.

## 9) Contributo straordinario ex artt. 3, 3 ter, 4 e 5 L.R. n. 21/2014

Dare atto che la determinazione del contributo straordinario di cui agli artt. 3, 3 ter, 4 e 5 della L.R. 11/08/2009 n. 21, da commisurarsi al contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001, è effettuata sommando il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione determinati nei modi regolamentari.

## 10) Per ulteriori chiarimenti - L.R. n. 21/2009

Stabilire che per ogni altro chiarimento al fini dell'applicazione della Legge occorre far riferimento alle precisazioni ed ai chiarimenti che sono stati forniti dalla competente struttura regionale, così come alle risposte date dalla stessa ai quesiti posti dai vari Comuni ed a quali che saranno forniti in seguito. Tali precisazioni e chiarimenti prevalgono su quanto disposto con il presente provvedimento.

## 11) Legge Regionale 10/11/2014, n. 10 - Art. 1, commi 48 e 49

In relazione a quanto previsto all'art. 1, commi 48 e 49 della Legge 10/11/2014 n. 10:

- a)** precisare che gli interventi di cui all'articolo 3 ter, comma 1 e all'articolo 4, comma 1 della L.R. 21/2009 e s.m.i., limitatamente alla sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, sono consentiti anche su edifici situati nelle aree demaniali e nelle fasce di



rispetto delle acque interne di cui all'articolo 2, comma 2, lettera d) della stessa Legge, purché la ricostruzione abbia luogo esclusivamente al di fuori delle predette aree o fasce di rispetto, nel medesimo lotto o in altro lotto confinante in cui l'edificazione sia consentita dagli strumenti urbanistici vigenti;

- b)** precisare che gli interventi di cui all'articolo 3 della L.R. 21/2009 e s.m.i., sono consentiti anche nei casi in cui le norme dei piani territoriali paesistici (PTP) rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP in coerenza con il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR). Per tali interventi la sussistenza delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 3, comma 6 della stessa Legge viene verificata in relazione agli standard urbanistici per la realizzazione delle opere medesime previsti dallo strumento urbanistico generale vigente o adottato e, ove necessario, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 7 della Legge.

## 12) Legge Regionale 10/11/2014, n. 10 - Art. 2 "Disposizioni transitorie e finali della L.R. n. 21/2009"

In relazione a quanto previsto all'art. 2 della L.R. 10/11/2014 n. 10, chiarire che le modifiche apportate dalla stessa legge alla L.R. 11/08/2009 n. 21 e s.m.i. si applicano:

- a)** alle denunce di inizio attività (DIA) presentate al Comune alla data di entrata in vigore della L.R. n. 10/2014, quindi alla data del 11 novembre 2014, anche se non sono decorsi i termini di cui all'art. 23, commi 1, 3 e 4 del DPR n. 380/2001;
- b)** alle istanze di rilascio di Permesso di Costruire già presentate al Comune per le quali alla data di entrata in vigore della L.R. n. 10/2014, quindi alla data del 11 novembre 2014, sia stata convocata la conferenza di servizi, ovvero che l'istanza stessa sia stata presentata entro novanta giorni antecedenti alla data stessa.

## 13) Dotazione minima standard urbanistici artt. 3 e 5 D.M. n. 1444/68 ai fini dell'art. 3 comma 6, art. 3 ter comma 6, art. 4, comma 4 lettera a) e art. 5 comma 2 L.R. n. 21/2009

Chiarire che, ai fini di quanto previsto all'art. 3 comma 6, all'art. 3 ter comma 6, all'art. 4, comma 4 lettera a) e all'art. 5 comma 2:

- a)** la dotazione minima di standard urbanistici di cui all'art. 3 del DM 1444/68:
- per insediamenti residenziali ricompresi nelle zone territoriali omogenee di Tipo A, B e C del DM 1444/68 (art. 2), è pari a 18 mq ad abitante assumendo per il calcolo degli abitanti insediati il parametro di 100 mc/ab nel caso di edifici con destinazione residenziale o mista, residenziale e non residenziale. Nelle zone Tipo A e B gli spazi di cui all'art. 3 del DM 1444/68 saranno computati in misura doppia;
  - per i medesimi insediamenti residenziali, qualora la zona territoriale omogenea di Tipo C sia contigua o in diretto rapporto visuale di particolari connotati naturali del territorio (preesistenze artistico-storiche ed architettoniche, coste marine, laghi, ecc) la dotazione minima è pari a 24 mq;
  - per le zone territoriali omogenee di Tipo E, destinate all'agricoltura (zone agricole) è pari a 6 mq;
  - per le zone omogenee di Tipo F, quali attrezzature di interesse generale è pari a 17,50 mq;

**b)** la dotazione minima di standard urbanistici di cui all'art. 5 del DM 1444/68:

- per gli insediamenti di carattere industriale, produttivo e artigianale o a questi assimilabile (zone omogenee di Tipo D) è pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- per insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico-ricettivo è pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggio; tale quantità nelle zone di Tipo A e B è ridotta alla metà.

#### 14) Tipologia di standard da reperire per gli interventi ex L.R. n. 21/2009 e precisazioni per monetizzazione standard urbanistici

Stabilire che per gli interventi di cui alla L.R. n. 21/2009:

- a)** la dotazione degli standard urbanistici da adeguare o realizzare per gli interventi previsti nelle zone territoriali omogenee di Tipo A, B, C, ove possibile, ed E, pur se determinati nella propria interezza con il criterio di cui al punto che precede, devono essere ricondotti esclusivamente ai parcheggi pubblici ed al verde pubblico, con la conseguenza che quelli previsti in progetto dovranno avere queste destinazione nelle debite proporzioni;
- b)** quanto previsto agli ultimi due commi del capitolo "*Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico*" della Relazione Tecnica allegata alla Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013 afferente la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici non reperiti, non si applica, mentre in luogo del 20% riportato al terzultimo comma si applica il 10%.

#### 15) Versamento contributo di costruzione in caso di presentazione di D.I.A. (o SCIA) - Precisazioni

Precisare, per quanto possa occorrere, che sia per gli interventi di cui alla L.R. n. 21/2009 che per ogni altro intervento, nel caso di presentazione di DIA (o SCIA) il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 deve essere versato in un'unica soluzione prima della presentazione della stessa e comunque o prima della relativa efficacia.

#### 16) Impegni, obblighi e vincoli da assumere o apporre e modalità di determinazione del costo di costruzione per qualsiasi tipo di intervento, compresa L.R. n. 21/2009 e L.R. n. 13/2009

Stabilire, in via generale, che per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica-edilizia, compresi quelli afferenti il Piano Casa e il Recupero dei Sottotetti, in analogia a quanto discerne dalla L.R. 11/08/2009 n. 21, come da ultimo modificata e integrata dalla L.R. 10/11/2014 n. 10, nonché a quanto previsto dal R.E.C.:

- a)** ai fini del rilascio del permesso a Costruire ovvero dell'esecutività dagli altri titoli abilitativi (DIA, SCIA, ecc) previsti dal DPR n. 380/2001, gli impegni, gli obblighi ed i vincoli connessi alla realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica-edilizia vengano assunti o apposti attraverso la sottoscrizione da parte del/i richiedente/i di un atto d'obbligo notarile, registrato e trascritto. Tra gli impegni, obblighi e vincoli di cui trattasi devono intendersi ricompresi, a titolo non esaustivo: vincolo della volumetria assentita (mc) alla superficie del lotto (mq) ovvero della volumetria esistente e quella afferente l'ampliamento (mc) alla superficie del lotto (mc); vincolo della superficie a

parcheggio pertinenziale ex art. 41 sexies Lg n. 1150/4 (Lg 122/89); vincolo della superficie a parcheggio di uso pubblico di cui agli art. 5 del D.M. n. 1444/68); assunzione di obbligo alla cessione gratuita al Comune della dotazione di standard urbanistici di cui agli art. 3 del D.M. n. 1444/68, ma anche alla realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione, ove interessa; assunzione obbligo a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile, qualora sia necessario apporre altro vincolo e quindi unitamente a questo - in caso contrario è sufficiente una dichiarazione giurata presso il tribunale; assunzione obbligo a realizzare o adeguare le opere di urbanizzazione primaria; assunzione obbligo a realizzare gli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato; assunzione obbligo alla cessione gratuita al Comune di un'area interessata da strade pubbliche di accesso, viabilità o verde pubblico di PRG, ecc.; assume obbligo a destinare la nuova unità immobiliare alla locazione a canone concordato ex art. 2 legge n. 431/1998 per un periodo non inferiore a otto anni ovvero l'obbligo di non alienarla per un periodo pari a cinque anni, in relazione a quanto previsto all'art. 3, comma 6 della L.R. n.13/2009; altri eventuali;

- b)** il costo di costruzione di cui al citato art. 16 DPR n. 380/2001 è determinato nella misura del 10% del costo di realizzazione dell'intervento da porsi in essere (costo di costruzione), comprensivo delle opere di sistemazione esterna, se presenti, scaturente da specifico computo metrico estimativo redatto dal progettista, nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamenti, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche parziale, afferenti immobili con destinazione d'uso commerciale (fatto salvo quanto riportato al punto 2, lettera o), direzionale, turistico-ricettivo, artigianale, produttivo, sportivo, ecc. (art. 19, comma 2 del DPR n. 380/2001), nonché anche per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, recupero, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria afferenti ogni tipo di destinazione d'uso compresa quella residenziale, servizi per la residenza e pertinenze della residenza (art. 16, comma 10 del DPR n. 380/2001). Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno determinati, in ogni caso, sulla base costi al metro cubo di volume riportati nella tabelle parametriche aggiornate dall'amministrazione nelle quali è stato tenuto conto dei vari parametri previsti dall'art. 16, comma 4 del DPR n. 380/2001, ivi compresa la differenziazione delle varie tipologie di intervento.

17) Standard urbanistici artt. 3 e 5 DM 1444/68 - Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013 "Indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici non reperiti" - Parcheggi pubblici e non - Precisazioni, rettifiche e aggiornamento valori

**1)** Precisare, in via generale, per quanto possa occorrere, nel contempo stabilire, che per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica-edilizia, compresi quelli afferenti il Piano Casa e il Recupero dei Sottotetti, che comporti la realizzazione di superfici commerciali, direzionali (uffici pubblici e privati, servizi pubblici e privati) e turistico-ricettivo, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato, oltre che al reperimento dei parcheggi pertinenziali parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della Legge 1150/1942, anche a quello della dotazione della aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del DM 1444/68, nella misura indicata al precedente punto 13 lettera b) secondo periodo (parcheggi e aree a verde), con facoltà di destinare buona parte o l'intera dotazione a parcheggio. Quanto in precedenza prevale su ogni altra disposizione regolamentare in contrasto con la medesima, precisando che, a termini di legge, non possono essere destinati a parcheggio d'uso pubblico di tali nuove superfici, aree già vincolate al medesimo scopo per altri analoghi interventi, così come le aree a parcheggio pubblico di PRG afferenti attrezzature pubbliche di interesse generale;

**2)** Stabilire, in via generale, che per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica-edilizia, compresi quelli afferenti il Piano Casa e il Recupero dei Sottotetti, con riferimento ed a

integrazione e rettifica di quanto previsto dalla Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013 “Monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici non reperiti”:

- a) gli interventi soggetti al rilascio dei titoli abilitativi di cui al DPR n. 380/2001 inerenti nuova edificazione, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazione edilizia, cambi di destinazione d'uso di fabbricati, parti di fabbricati o di singole unità immobiliari, sono assentibili solo in presenza delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e/o di uso pubblico come determinate ai sensi delle norme di legge e dai regolamenti vigenti;
- b) quanto sopra si applica anche agli interventi riguardanti gli edifici esistenti nei casi di ristrutturazione edilizia che comportino incremento volumetrico e/o delle superfici utili e/o cambio di destinazione d'uso, senza demolizione, con esclusione degli interventi di ristrutturazioni di tipo conservativo non comportanti incremento di volume e/o di superfici utili rispetto alla situazione “ante-operam”, ancorché comportanti una diversa partizione interna delle superfici e un minore o maggiore numero di unità immobiliari;
- c) sono soggetti alle citate disposizioni gli interventi riguardanti il cambio di destinazione d'uso di edifici o parti di essi ovvero di singole unità immobiliari, ancorché eseguiti senza opere edilizie, la cui dotazione di aree a parcheggio dovrà essere determinata per differenza tra quella relativa alla nuova e alla vecchia destinazione;
- d) le aree da standard urbanistici, ovvero le dotazioni di parcheggi d'uso pubblico, possono essere reperite anche su aree adiacenti l'intervento ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 250 metri a condizione che totale e libera disponibilità del richiedente, dovendosi procedere alla relativa cessione al Comune nel caso di standard di cui all'art. 3 del DM 1444/68 ovvero a vincolarle perennemente all'uso pubblico nel caso dell'art. 5 del medesimo DM con atto d'obbligo registrato e trascritto, non risultino già destinate a verde pubblico. E' fatta salvo quanto specificatamente previsto per alcune tipologie di intervento dalla L.R. n. 21/2009 (c.d. Piano Casa);
- e) al fine di comprovare l'impossibilità della dotazione degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, anche ad integrazione di quanto previsto dalla Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013, tale impossibilità deve essere dichiarata in una specifica attestazione da presentarsi in allegato all'istanza di rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire, DIA, ecc.) a firma del progettista e controfirmata dal richiedente;
- f) l'impossibilità di reperire le aree per standard urbanistici di cui sopra e quindi di realizzare parcheggi pubblici e verde pubblico da cedere al Comune ovvero da asservire perennemente all'uso pubblico, oltre che a quando si ravvisano le condizioni di cui al capitolo “Condizioni per l'accoglimento della richiesta di monetizzazione” della Relazione Tecnica allegata alla Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013, sussiste, ad esempio, nei seguenti casi: insufficienza di aree in riferimento agli standard da cedere; mancanza delle aree necessarie tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra; differenza di quota altimetrica superiore a ml 1,00 tra piano stradale e standard da realizzare, avendo dimostrato l'impossibilità di raccordo tra le quote; realizzazione del parcheggio e/o area a verde che ostruisca o crei difficoltà di accesso alla viabilità e/o ai passi carrai esistenti; realizzazione di parcheggi che comportino pericolo al transito (esempio: prospicienti o prossimi alla curva e/o incroci) in base ai disposti del Codice della Strada e dei Regolamenti di attuazione; esecuzione di parcheggi che necessitino il tombamento di corsi d'acqua pubblica e/o scoline e/o notevoli costi per il tombamento di eventuali servizi a rete presenti; aree di difficile accesso; formazione di parcheggi che impediscano o ostacolino la realizzazione di previste opere o servizi pubblici; ubicazione di parcheggi con accesso da via pubblica tramite attraversamento di area privata di frontisti e/o terzi non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio; nonché altri casi da valutarsi singolarmente;
- g) il limite di 50 mq previsto al capitolo “Condizioni per l'accoglimento della richiesta di monetizzazione” della Relazione Tecnica allegata alla Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013 è elevato a 250 mq. Per superfici superiori l'assenso potrà essere

autorizzato dalla Giunta Comunale, per casi particolari, su proposta motivata del Dirigente competente;

- h)** quanto previsto dalla Delibera di C.C. n. 36/2013 si applica a tutte le tipologie di intervento previste dall'ordinamento da attuarsi nelle zone territoriali omogenee di Tipo A e B, nonché in quelle zone di Tipo C, da lungo tempo realizzate, che sono del tutto assimilabili alle zone di Tipo B, e nel caso che questi comportino la necessità di reperire aree da standard. Per i quartieri che nominativamente non sono indicati nell'ambito delle zone di riferimento riportate nella Relazione Tecnica allegata Delibera stessa, ma che comunque rientrano tra queste, quanto ivi previsto si applica per analogia;
  - i)** rettificare la percentuale del "20%" erroneamente riportata al terzultimo comma del capitolo "*Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico*" della Relazione Tecnica allegata alla Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013, con "10%", in relazione a quanto effettivamente previsto al comma 1 dell'art. 5 del DM 1444/68 e revocare quanto previsto al penultimo comma per zone A e B, in quanto, a prescindere dalle analisi ivi riportate, ciò è in contrasto con le disposizioni di legge di carattere generale;
  - j)** l'importo economico da corrispondere per la surroga delle aree da standard in questione (parcheggi pubblici e verde pubblico) sarà determinato dal professionista incaricato in sede progettuale e verificata dal competente Servizio;
  - k)** a decorrere dal 01/01/2015, in relazione a quanto previsto in calce al capitolo "*Individuazione dei costi delle aree a standard*" della Relazione Tecnica allegata alla Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013, in relazione agli ultimi dati relativi alla variazione ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali maturata dal luglio 2013, i valori da applicarsi per la monetizzazione delle aree da standard nelle zone urbanistiche di riferimento ivi indicate, riportati nel medesimo ordine, sono i seguenti: €. 289,00/mq, €. 258,00/mq, €. 186,00/mq e €. 134,00/mq;
  - l)** le disposizioni di cui alla Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013, come rettificata e integrate al presente punto 2), costituiscono regolamentazione applicativa a quanto previsto dalla Delibera di G.C. n. 120 del 29/10/2012 nelle parti che trattano "le aree a parcheggio", tenuto conto di quanto precisato al punto 1) che precede;
- 3)** Precisare che la realizzazione delle aree da standard (parcheggi e aree a verde) è comunque prioritaria e la surroga è possibile solo nei casi in cui venga effettivamente dimostrata l'impossibilità di reperirli. E' fatta salva la possibilità di realizzare una parte di tali superfici, monetizzando la restante parte.
- 4)** Stabilire che il corrispettivo della monetizzazione, così come il contributo straordinario di cui alla L.R. n. 21/2009, dovrà essere corrisposto per intero in un'unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire ovvero prima della presentazione della D.I.A. ossia prima della relativa efficacia. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere presentata copia della quietanza o ricevuta di pagamento.
- 5)** Ribadire, per quanto possa occorrere, che le aree per parcheggi pertinenziali ex art. 41 sexies dalla legge 1150/42, come modificato e integrato dall'art. 2 dalla legge 122/89, a differenza di quelle da standard ovvero dei parcheggi d'uso pubblico, dovranno essere sempre garantite e non potranno essere oggetto di alcuna surroga.
- 4)** Chiarire che, ai sensi della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967, n. 3210, per "spazi per parcheggi" debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli.

\*\*\*\*\*