



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Assessore all'Urbanistica, enti locali e personale

via Vannetti, 32 - 38122 Trento
Tel. 0461 493202- Fax 0461 493203
e-mail: ass.urbentilocali@provincia.tn.it

AI
COMUNI
LORO SEDI

AI
COMPRESORI
LORO SEDI

ALLE COMUNITA'

- Comunità territoriale della Valle di Fiemme
- del Primiero
- della Alta Valsugana e Bernstol
- della Valle di Cembra
- della Valle di Non
- delle Giudicarie
- della Magnifica Comunità degli Altipiani Cimbri
- della Paganella
- della Valle dei Laghi

LORO SEDI

AL
CONSORZIO DEI COMUNI TARENTINI
Via Torre Verde, 21
38100 – TRENTO

AGLI
ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI
LORO SEDI

Trento, **22 aprile 2010**

Prot. **3503 / 10** - 13 I PGM

Oggetto: 1) Deroche urbanistiche, ai sensi degli articoli 104 e 105 della l.p. n. 22/91 e s.m.. Precisazioni.
2) Interventi di ristrutturazione, di cui all'articolo 77 bis della l.p. n. 22 del 1991 ed al corrispondente articolo 99 della l.p. n. 1 del 2008. Indicazioni interpretative.

Con la presente si intendono fornire alcune precisazioni in ordine alle richieste di deroga e agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti.

Coerenza urbanistica dell'intervento

L'articolo 148, comma 6 nonies, della l.p. n.1 del 2008 (introdotto dall'articolo della l.p. n. 4 del 2010) prevede che fino alla nomina da parte di ciascuna comunità della commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità, l'autorizzazione del consiglio comunale prevista dall'articolo 112, commi 3 e 4, ai fini del rilascio della concessione in deroga, sia subordinata a rilascio dei seguenti pareri:

- a) se gli immobili interessati non sono soggetti alla tutela del paesaggio, del parere del servizio provinciale competente in materia di urbanistica e tutela del paesaggio, per gli interventi in contrasto con la disciplina degli insediamenti storici e con la destinazione di zona, nonché per gli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia da destinare ad esercizi alberghieri ;
- b) del parere della commissione edilizia comunale, per gli interventi diversi da quelli indicati dalla lettera a)

L'articolo 148, comma 6 decies, della medesima legge prevede poi che fino all'attuazione del capo IV del titolo V, il comma 6 nonies lettera a) si applichi anche ai procedimenti di rilascio delle deroghe urbanistiche disciplinati dall'articolo 104 della legge provinciale n. 22 del 1991.

Di conseguenza, sia per le deroghe di esclusiva competenza comunale di cui all'articolo 112, comma 3, della l.p. n.1/2008, che per quelle per cui è richiesto il nulla osta della Giunta provinciale di cui all'articolo 112, comma 3, qualora ricorrano le condizioni sopra citate, l'autorizzazione del consiglio comunale dovrà essere preceduta dal parere obbligatorio del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

Rimangono esclusi dall'obbligo di richiedere il parere preventivo le richieste di deroga riguardanti opere pubbliche dello Stato, della Regione e della Provincia disciplinate dall'articolo 105 della l.p. n.22/1991.

Tale disciplina trova applicazione per le richieste di deroghe che alla data del **5 marzo 2010** non sono già state approvate dal Consiglio comunale.

Procedimenti di deroga riguardanti i piani dei parchi

Il comma 3 bis dell'articolo 37 della l.p.n. 1/2008 (introdotto dall'articolo 17 della l.p n. 4/2010) prevede espressamente che la disciplina relativa all'esercizio dei poteri di deroga di cui al capo IV del titolo V della legge urbanistica provinciale trovi applicazione anche con riguardo ai piani dei parchi.

La norma stabilisce poi che le funzioni attribuite al consiglio comunale, nel caso di deroghe che interessino le previsioni dei piani dei parchi, sono svolte dal comitato di gestione del parco che si esprimerà quindi sulle richieste di deroga presentate sia dai privati che dagli enti pubblici, mentre il parere della CPC è in questi casi sostituito dal parere della struttura provinciale competente in materia di tutela del paesaggio

Tale norma trova applicazione per le richieste di deroghe che alla data del **5 marzo 2010** non sono già state approvate dal consiglio comunale.

Procedura di rendicontazione urbanistica o di verifica assoggettabilità

L'articolo 3, comma 9, del decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n.15-68/Leg. (Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004 n.10), così come modificato dal d.P.P. d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., prevede che anche ai fini dell'esercizio dei poteri di deroga ai sensi dell'articolo 112, comma 4, della legge provinciale n.1 del 2008, trovi applicazione il procedimento di rendicontazione urbanistica, previsto per i piani regolatori generali e relative varianti, salvo che la procedura di verifica di cui all'articolo 3 escluda tale adempimento ovvero ricorrano le condizioni di esonero riconducibili ai criteri indicati a comma 8.

L'allegato III al regolamento (Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale) prevede al punto 2 – “Ambito di applicazione” - i casi in cui l'autovalutazione-rendicontazione è sempre richiesta.

Qualora non ricorrano le ipotesi di obbligatorietà della procedura di rendicontazione urbanistica e non si rientri nei casi di esclusione diretta dall'applicazione della stessa, elencati al comma 8 dell'articolo 3 bis, per le richieste di deroga relative a nuovi insediamenti in contrasto con la destinazione di zona si evidenzia la necessità di approfondire se deve essere effettuata la procedura di verifica ai sensi dell'articolo 3 comma 4 del d.P.P. sopra citato, valutando se l'intervento proposto possa avere effetti significativi sull'ambiente, tenendo conto dei criteri di cui all'allegato II del regolamento o, più specificamente, dell'appendice 1 delle Linee guida sopra citate.

In tali casi alla richiesta di deroga dovrà quindi essere allegata una relazione redatta secondo i criteri dell'allegato II sopra citato, che espliciti i risultati della verifica e qualora la stessa abbia esito positivo dovrà essere redatto il rapporto ambientale con i contenuti dell'articolo 4 del d.P.P.

Tale disciplina trova applicazione per le richieste di deroghe che alla data del 5 marzo 2010 non sono già state approvate dal consiglio comunale.

Compatibilità rispetto alla Carta di sintesi geologica e al PGUAP

Nel caso il progetto di intervento in deroga ricada in area R4 (a rischio idrogeologico molto elevato) o R3 (a rischio idrogeologico elevato) del PGUAP nonché nel caso il progetto di intervento in deroga comporti un aggravamento del rischio determinando un nuovo rischio R3, per le opere ivi consentite ai sensi rispettivamente degli articoli 16 e 17 delle relative norme di attuazione e fatti salvi i casi stabiliti dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 627 del 26 marzo 2010 - prima del rilascio del nulla osta in deroga - dovrà essere approvato, dalla conferenza di servizi prevista dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984/2006, l'apposito studio di compatibilità da parte degli organi competenti.

La mancata presentazione dell'autorizzazione dello studio di compatibilità comporterà pertanto la sospensione del termine di 90 giorni fissato per la conclusione del procedimento di deroga.

Nel caso di interventi in deroga che interessino l'area a elevata pericolosità della Carta di sintesi geologica si richiama all'osservanza dei limiti stabiliti dall'articolo 2 delle norme di attuazione della Variante 2000 al PUP. Nel caso di interventi ascrivibili a opere di infrastrutturazione del territorio, si evidenzia la necessità che il progetto sia corredato della perizia geologica che sarà sottoposta al parere del Servizio Geologico della Provincia, come previsto dagli articoli 30 e 32 delle norme di attuazione della Variante 2000 al PUP.

Compatibilità rispetto alla disciplina delle fasce di rispetto stradale e della disciplina delle distanze dalle costruzioni e dai confini

Il testo unico in materia di deroghe approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 968 del 13 maggio 2005 e s.m. prevede espressamente che la deroga possa riguardare solo norme del piano a cui si riferisce e non norme contenute in leggi o regolamenti, ancorché richiamate dal piano.

Di conseguenza nel caso di mancato rispetto delle norme dello strumento urbanistico relative alle distanze tra gli edifici o dalle strade, la deroga potrà essere concessa solamente nel caso siano osservati i limiti stabiliti dalle normative provinciali in materia contenuti rispettivamente nelle deliberazioni della Giunta provinciale n. 2879 del 31 ottobre 2008 e n. 890 del 5 maggio 2006.

In particolare, per quanto attiene alla disciplina delle distanze dai confini, si richiama che l'intervento in deroga può essere ammesso a distanze inferiori a quelle minime stabilite solo nel caso di opere pubbliche se supportate da motivate esigenze urbanistiche, come stabilito dall'articolo 7, comma 1, della deliberazione della Giunta provinciale n. 2879 del 31 ottobre 2008.

Pubblicazione e deposito dei provvedimenti di deroga

Si ricorda inoltre che per le deroghe soggette a pubblicazione da parte dei comuni - ai sensi dell'articolo 148, comma 6 sexies, della legge provinciale n.1 del 2008 - è necessario indicare espressamente, nelle richieste di deroga inoltrate al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, l'avvenuta pubblicazione all'albo comunale, con la precisazione del relativo periodo nonché trasmettere copia delle osservazioni eventualmente pervenute.

Al fine di consentire alla Giunta provinciale l'esercizio dei poteri di vigilanza in materia urbanistica, copia dei provvedimenti di autorizzazione delle deroghe urbanistiche di esclusiva competenza comunale dovranno essere inviate al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, come previsto dal testo unico in materia.

2. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 77 BIS DELLA L.P. N. 22 DEL 1991 ED AL CORRISPONDENTE ARTICOLO 99 DELLA L.P. N. 1 DEL 2008. INDICAZIONI INTERPRETATIVE.

Una serie di amministrazioni comunali e professionisti hanno chiesto in più occasioni chiarimenti in merito ai limiti previsti dall'articolo 77 bis della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 ed al corrispondente articolo 99 della nuova legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1, con riguardo alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera e) degli articoli citati. Con la presente si intendono fornire orientamenti interpretativi sulla questione. In primo luogo risulta opportuno ricordare che il concetto di ristrutturazione di cui alle citate disposizioni provinciali risulta più restrittivo rispetto a quello fatto proprio dalla giurisprudenza prevalente riguardante l'interpretazione della corrispondente disposizione statale recata dalla legge n. 457 del 1978. La legge provinciale, a differenza di quella statale, prevede espressamente che "le murature perimetrali non vengano demolite". Il legislatore provinciale in tal modo ha inteso porre un limite agli interventi sistematici di demolizione e ricostruzione aventi per oggetto edifici assoggettati dai piani regolatori generali al vincolo di ristrutturazione.

Ciò premesso occorre verificare se il divieto di demolizione dei muri perimetrali richieda il mantenimento integrale dei muri ovvero ammetta anche la parziale demolizione di parte dei muri medesimi.

A tal fine appare opportuno precisare quale sia la finalità del vincolo di ristrutturazione imposto sugli edifici esistenti. Secondo la previsione di legge, gli interventi di ristrutturazione sono rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso, comprendendo la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico - formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali. Gli interventi, quindi, secondo quanto stabilito dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 20116 del 30 dicembre 1992 - con la quale sono stati approvati i criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici - riguardano edifici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi o edifici recenti che non si integrano col tessuto circostante. L'obiettivo risulta pertanto quello di riproporre i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili. Gli interventi spesso richiedono e giustificano delle demolizioni parziali di murature per spostare fori o per altri interventi migliorativi, come demolizioni di superfetazioni, poggioni in cemento armato, ecc. Del resto la stessa manutenzione straordinaria, che costituisce una tipologia di intervento su edifici esistenti sicuramente più limitata rispetto alla ristrutturazione, ammette il rinnovo e la sostituzione di elementi costruttivi degradati, anche con funzioni strutturali, fra i quali possono essere compresi il consolidamento di muri perimetrali, anche attraverso la sostituzione di parti degradate.

Si ritiene quindi che la demolizione e contestuale sostituzione di parti limitate di muri perimetrali - quali quelle del sottotetto - per il consolidamento necessario per il rifacimento dell'orditura e per il recupero a fini abitativi del sottotetto, di parti fatiscenti delle strutture murarie giustificata dalla scarsa qualità dei materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio - senza arrivare in ogni caso alla totale demolizione delle singole pareti interessate - possa considerarsi compatibile con la tipologia di intervento di ristrutturazione.

Ciò che deve escludersi è la demolizione totale e completa dei muri perimetrali, anche di singole pareti, che qualificerebbe l'intervento come sostituzione edilizia o demolizione con ricostruzione. Risulta evidente che la effettiva necessità di provvedere alla parziale sostituzione di parti di murature perimetrali degradate deve essere dimostrata e valutata caso per caso da un professionista abilitato, in quanto il principio non può essere generalizzato.

Riferimenti

In generale si invita a prendere preliminarmente contatto con il competente Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio (tel. 0461.497010-0461.497013). Si segnala, nello specifico, che l'Ufficio Pianificazione urbanistica (tel. 0461.497055, 0461.497081), per le questioni attinenti le deroghe urbanistiche, e l'Ufficio Tutela del paesaggio (tel. 0461.497025), per gli interventi di ristrutturazione ed altri interventi riguardanti edifici esistenti, sono a disposizione per la verifica preventiva nonché per gli eventuali chiarimenti.

Distinti saluti

- Mauro Gilmozzi -