

CODEX

collana diretta da PAOLO LORO

urbanistica, edilizia

CDX27

# IL CODICE DEL PIANO CASA

aprile 2016

guida normativa e  
raccolta giurisprudenziale

**EXEO** edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-192-8

RACCOLTE, LINEA CODICISTICA

professionisti

pubblica amministrazione

# IL CODICE DEL PIANO CASA

**aprile 2016**

GUIDA NORMATIVA  
E RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

**Abstract: La presente opera si propone come una raccolta di provvedimenti di rango normativo ed attuativo in materia di Piano Casa e Piano Città. Tutti i testi sono presentati in versione consolidata che ne assicura la corretta lettura nel contesto delle numerose modifiche intervenute nel tempo. Il compendio di giurisprudenza a corredo del *corpus* normativo completa efficacemente la panoramica giuridica della materia, rendendo la presente opera indispensabile agli operatori del settore.**

Copyright © 2016 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. **Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le sintesi siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, **invitando l'utente a confrontare le sintesi con il contenuto della relativa sentenza, nonché a verificare presso le fonti ufficiali l'effettiva corrispondenza delle sintesi e degli estratti alla pronuncia di cui sono riportati gli estremi.** Si avvisa inoltre l'utente che la presente raccolta, da utilizzarsi come uno spunto di partenza per ricerche più approfondite, non ha alcuna pretesa di esaustività rispetto all'argomento trattato.

Edizione: 1 aprile 2016 | materia: edilizia urbanistica | collana: CODEX diretta da Paolo Loro | nic: 27 | tipologia: raccolta | linea: codicistica | formato: digitale, pdf | codice prodotto: CDX27 | ISBN: 978-88-6907-192-8 | editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD | Luogo di elaborazione presso la sede operativa.

1. Al fine di coordinare le politiche urbane attuate dalle amministrazioni centrali interessate e di concertarle con le regioni e con le autonomie locali, nella prospettiva della crescita, dell'inclusione sociale e della coesione territoriale, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri è istituito il Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU). Il CIPU è presieduto dal Presidente del Consiglio dei Ministri o dal Ministro delegato ed è composto dal Ministro per la coesione territoriale, dal Ministro per gli affari regionali, il turismo e lo sport, dal Ministro dell'interno, dal Ministro dell'economia e delle finanze, dal Ministro del lavoro e delle politiche sociali, dal Ministro dello sviluppo economico, dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, dal Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca e dal Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare. Alle riunioni del CIPU partecipano, inoltre, i Ministri aventi competenza sulle materie oggetto dei provvedimenti e delle tematiche inseriti all'ordine del giorno.

2. Partecipano, altresì, alle riunioni del CIPU un rappresentante delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano, un rappresentante delle province e un rappresentante dei comuni, nominati dalla componente rappresentativa delle autonomie territoriali nell'ambito della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni.

3. Il CIPU svolge i propri compiti nel rispetto delle competenze attribuite dalla Costituzione e dalla legge al Parlamento, al Consiglio dei Ministri, alla Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano e alla Conferenza Stato-città ed autonomie locali.

4. Per la preparazione delle proprie riunioni, il CIPU si avvale di una segreteria tecnica istituita presso il Segretariato generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri, come struttura generale ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 303, e successive modificazioni.

5. Il funzionamento del CIPU e della segreteria tecnica sono disciplinati con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri. Ai componenti del CIPU e della segreteria tecnica non è corrisposto alcun compenso, indennità o rimborso di spese. Gli oneri correlati al funzionamento del CIPU e della segreteria tecnica sono a carico degli ordinari stanziamenti di bilancio della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

6. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

## **Decreto Ministeriale 3 agosto 2012. Istituzione della Cabina di regia per l'attuazione del Piano Nazionale per le Città.**

(G.U. 23 agosto 2012, n. 196)

TESTO VIGENTE AL 1/4/2016

IL VICE MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

Visto il decreto del Presidente della Repubblica del 29 novembre 2011 recante la nomina del dott. Mario Ciaccia a Sottosegretario di Stato alle infrastrutture ed ai trasporti;

Visto il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 13 dicembre 2011 recante la delega al Vice Ministro dott. Mario Ciaccia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 19 dicembre 2011 recante l'attribuzione del titolo di Vice Ministro al Sottosegretario di Stato presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti dott. Mario Ciaccia, a norma dell'art. 10, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'art. 12 del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, concernente "Misure urgenti per la crescita del Paese" che prevede che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti predisponga un piano nazionale per le città, dedicato alla riqualificazione di aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate;

Visto il comma 1 del citato art. 12 che prevede l'istituzione di una Cabina di regia del piano, mediante decreto ministeriale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

Visto l'art. 119 della Costituzione;

Visto l'art. 15 della legge 7 agosto 1990, n.241;

Considerata l'immediata necessità di istituire la suddetta struttura per rendere operativo il Piano nazionale per le città;

Decreta:

#### Art. 1. Cabina di regia

1. è istituita presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, la Cabina di regia del piano nazionale delle città, di cui all'art. 12 del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, con sede presso il medesimo Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Il segretario della citata Cabina di regia è individuato, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, tra i funzionari tecnici del Dipartimento per le infrastrutture, gli affari generali ed il personale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

#### Art. 2. Composizione della Cabina di regia

1. La Cabina di cui all'art. 1 è così composta:

- un rappresentante del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con funzioni di Presidente;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
- due rappresentanti, o loro delegati, della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dello Sviluppo economico;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dello Sviluppo economico - Dipartimento per lo sviluppo e la coesione economica;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero per i beni e le attività culturali;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministero dell'Interno;
- un rappresentante, o suo delegato, del Ministro per la cooperazione internazionale e l'integrazione;

- un rappresentante, o suo delegato, del Ministro per la coesione territoriale;
- un rappresentante, o suo delegato, dell'Agenzia del demanio;
- un rappresentante, o suo delegato, della Cassa depositi e prestiti;
- un rappresentante, o suo delegato, dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani;
- un rappresentante, o suo delegato, del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) di CDP Investimenti SGR, in veste di "osservatore";
- un rappresentante, o suo delegato, dei Fondi di investimento istituiti dalla società di gestione del risparmio del Ministero dell'economia e delle finanze costituita ai sensi dell'art. 33 del decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, in veste di "osservatore".

2. Possono altresì essere chiamati a partecipare alle attività della Cabina di regia in qualità di osservatori o con funzioni consultive, qualora necessario, rappresentanti di altre amministrazioni od enti ed esperti di settore. Il Dipartimento per gli Affari Regionali è invitato a partecipare alle attività della Cabina di Regia con funzioni consultive.

### Art. 3. Funzionamento della Cabina di regia

1. La Cabina di regia si riunisce su convocazione del Presidente presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. L'atto di convocazione deve essere notificato almeno sette giorni prima della data fissata per ciascuna riunione, mediante fax oppure per posta elettronica.

2. Le riunioni della Cabina di regia sono valide con la presenza di almeno undici dei propri componenti effettivi.

3. La Cabina di regia assume le proprie determinazioni a maggioranza semplice; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Nel rispetto delle funzioni assegnate per legge alle Regioni ed alle Amministrazioni territoriali riguardo le politiche di sviluppo urbano e territoriale, ai voti dei singoli rappresentanti componenti la Cabina di regia sono attribuiti i seguenti pesi:

1 a ciascuno degli 11 rappresentanti dei Ministeri;

1 al rappresentante dell'Agenzia del Demanio;

1 al rappresentante Cassa Depositi e Prestiti;

5,5 a ciascuno dei due rappresentanti della Conferenza delle Regioni e Province autonome.

- Il peso del voto del rappresentante dell'ANCI equivale a quello dei due rappresentanti della Conferenza delle Regioni e province autonome.

I rappresentanti componenti la Cabina di regia in veste di osservatori non hanno diritto al voto.

4. La Direzione generale per le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti fornisce alla Cabina di regia un'istruttoria tecnica sulle proposte inviate dai Comuni. Il direttore generale per le politiche abitative presenzia alle riunioni della Cabina di Regia.

5. La Cabina di regia, dopo aver verificato le disponibilità di investimenti ed apporti dei soggetti interessati, seleziona le proposte graduandole secondo la priorità (alta, media, bassa) sulla base dei criteri di cui all'art.12, comma 3, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83.

6. In relazione alle proposte ritenute idonee, la Cabina di regia individua le risorse finanziarie attivabili tenendo conto delle disponibilità ad investire formalizzate dai componenti della stessa Cabina di regia od altri soggetti, pubblici o privati.

7. Il Presidente della Cabina di regia promuove la sottoscrizione del Contratto di valorizzazione urbana (CVU) che regola gli impegni dei vari soggetti pubblici e privati,

prevedendo anche la revoca dei finanziamenti in caso di inerzia realizzativa; le attività connesse alla gestione del suddetto Contratto di valorizzazione urbana sono demandate alla richiamata Direzione generale per le politiche abitative.

#### Art. 4. Presentazione delle proposte alla Cabina di regia

1. I Comuni inviano le proposte corredate dalla relativa documentazione all'ANCI (e-mail [pianoperlecitta@anci.it](mailto:pianoperlecitta@anci.it)) e danno contestualmente notizia dell'avvenuta presentazione alla Cabina di regia (indirizzo di posta elettronica certificata: [dip.infrastrutture@pec.mit.gov.it](mailto:dip.infrastrutture@pec.mit.gov.it)). L'ANCI raccoglie e classifica, con riferimento ai contenuti di cui al comma 1 dell'art. 5, le proposte presentate dai Comuni, le presenta alla Cabina di regia che le trasmette alla Direzione generale per le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per l'istruttoria tecnica di competenza.

2. Le proposte di cui all'art. 5 devono essere presentate, con le modalità di cui al comma 1, entro il 5 ottobre di ogni anno e devono essere corredate della seguente documentazione:

a) delibera della giunta comunale di approvazione della proposta di Contratto di valorizzazione urbana (CVU) contenente: dichiarazione di disponibilità delle aree o immobili interessati dagli interventi, in particolare se ricadenti nel demanio comunale; nomina del responsabile del procedimento; impegno ad attivare le ulteriori procedure di approvazione della proposta, qualora ammessa a finanziamento, e di variante agli strumenti urbanistici, se necessaria;

b) progetti relativi agli interventi considerati più prossimi alla cantierabilità.

c) relazione sintetica a firma del responsabile del procedimento, di massimo 10 pagine, che descriva, per ciascun paragrafo, quanto richiesto al comma 2, lettere da a) a g) dell'art. 5, completa di una stima dei costi con indicazione delle fonti finanziarie a copertura degli stessi;

d) impegno di eventuali soggetti pubblici, differenti da quelli presenti nella Cabina di regia, a mettere a disposizione aree, immobili ovvero finanziamenti di propria competenza all'interno della proposta;

e) impegno dei soggetti privati ad eseguire gli interventi indicati nella proposta, con allegata dichiarazione di disponibilità delle aree o degli immobili privati oggetto di intervento;

f) elaborati grafici indicanti l'ambito di intervento, la planimetria di progetto, una o più viste di insieme della proposta di Contratto di valorizzazione urbana (CVU).

#### Art. 5. Selezione delle proposte

1. La Cabina di regia seleziona le proposte in base al livello di concorrenza con gli obiettivi e con le finalità del Piano nazionale per le città. In particolare le proposte dovranno:

a) riferirsi ad ambiti urbani appositamente definiti all'interno dei quali è possibile individuare un insieme coordinato di interventi di riqualificazione e rigenerazione, anche puntuali, comunque in grado di conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati;

b) dare priorità a uno o più dei criteri individuati dall'art. 12, comma 3, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83.

2. Ai fini di conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati di cui al comma 1, lettera a), la Cabina di regia promuove la sottoscrizione del Contratto di valorizzazione urbana (CVU) che deve indicare:

a) la descrizione, le caratteristiche e l'ambito urbano oggetto di trasformazione e valorizzazione di cui al punto a) del comma 1;

b) il piano finanziario ed economico della proposta, esplicitando gli apporti pubblici e privati, comprensivi dell'eventuale cofinanziamento del Comune proponente e il contributo richiesto;

c) i soggetti interessati, esplicitando altresì eventuali intese raggiunte con i privati;

d) le eventuali premialità;

e) il programma temporale degli interventi da attivare;

f) con riferimento alle priorità di cui al punto b del comma 1, la quota percentuale rispetto al piano finanziario ed economico complessivo destinata all'housing sociale, all'edilizia scolastica, agli immobili demaniali da valorizzare;

g) la fattibilità amministrativa con riferimento alla piena disponibilità delle aree ed in relazione agli strumenti urbanistici vigenti, nonché alla validità sociale e ambientale degli interventi proposti.

## **Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47. Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015. (PIANO CASA 2014)**

(G.U. 28 marzo 2014, n. 73)

CONVERTITO IN LEGGE, CON MODIFICAZIONI, DALL'ART. 1 DELLA L. 23 MAGGIO 2014, N. 80. TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 1/4/2016 CON LE MODIFICHE APPORTATE DAL D.L. 12 SETTEMBRE 2014, N. 133, CONVERTITO DALLA L. 11 NOVEMBRE 2014, N. 164

### **Art. 1. Finanziamento fondi**

1. L'art. 6, comma 4, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è sostituito dal seguente: «4. Al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, è assegnata una dotazione di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015.».

2. La dotazione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è incrementata di 15,73 milioni di euro per l'anno 2014, di 12,73 milioni di euro per l'anno 2015, di 59,73 milioni di euro per l'anno 2016, di 36,03 milioni di euro per l'anno 2017, di 46,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e di 9,5 milioni di euro per l'anno 2020.

**Art. 2. Modifica della disciplina del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e agevolazioni per i comuni che acquisiscono in locazione immobili da privati per contrastare l'emergenza abitativa.**

1. All'art. 11, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 3, le parole: «nonchè, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o



istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati», sono sostituite dalle seguenti: «e, tenendo conto anche della disponibilità del Fondo, per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni e dalle regioni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o attraverso attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti per consentire alle parti, con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari e degli inquilini, la stipula di un nuovo contratto a canone inferiore. Le procedure previste per gli sfratti per morosità si applicano alle locazioni di cui al presente comma, anche se per finita locazione.»;

b) al comma 6, sono aggiunte in fine le seguenti parole «e definire, sentiti i comuni, la finalità di utilizzo del Fondo ottimizzandone l'efficienza, anche in forma coordinata con il Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.»;

c) il comma 7 è sostituito dal seguente «7. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alla ripartizione fra i comuni delle risorse di cui al comma 6 nonché di quelle destinate al Fondo ad esse attribuite ai sensi del comma 5; le risorse destinate dalle regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano alla costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o alle attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione sono assegnate dalle stesse ai comuni sulla base di parametri che premiano sia il numero di abbinamenti tra alloggi a canone concordato e nuclei familiari provenienti da alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o sottoposti a procedure di sfratto esecutivo, sia il numero di contratti di locazione a canone concordato complessivamente intermediati nel biennio precedente.».

1-bis. L'applicazione da parte dei comuni, al fine di contrastare l'emergenza abitativa, delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, come modificato dal comma 1 del presente articolo, costituisce titolo di preferenza nell'assegnazione di contributi pubblici per qualsiasi tipo di edilizia economica e popolare.

1-ter. I contributi di cui all'art. 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, vengono erogati dai comuni in forme tali da assicurare la sanatoria della morosità, anche utilizzando la modalità di cui al terzo periodo del citato comma 3 dell'art. 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

### Art. 3. Misure per la alienazione del patrimonio residenziale pubblico

1. All'art. 13 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 1 è sostituito dal seguente: «1. In attuazione degli articoli 47 e 117, commi secondo, lettera m), e terzo della Costituzione, al fine di assicurare il coordinamento della finanza pubblica, i livelli essenziali delle prestazioni e favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione, entro il 30 giugno 2014, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa della Conferenza unificata, di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto le procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei

comuni, degli enti pubblici anche territoriali, nonché degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, anche in deroga alle disposizioni procedurali previste dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560. Il suddetto decreto dovrà tenere conto anche della possibilità di favorire la dismissione degli alloggi nei condomini misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50 per cento oltre che in quelli inseriti in situazioni abitative estranee all'edilizia residenziale pubblica, al fine di conseguire una razionalizzazione del patrimonio e una riduzione degli oneri a carico della finanza locale. Le risorse derivanti dalle alienazioni devono essere destinate esclusivamente a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente.»;

b) dopo il comma 2 sono aggiunti i seguenti:

«2-bis. È istituito nello stato di previsione presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un apposito Fondo, che opera attraverso un conto corrente di tesoreria, destinato alla concessione di contributi in conto interessi su finanziamenti per l'acquisto da parte dei conduttori degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati di cui al comma 1. A tali contributi hanno accesso anche i soci assegnatari di alloggi di cooperative edilizie a proprietà indivisa per l'acquisizione dell'alloggio, posto in vendita a seguito di procedure concorsuali. A titolo di dotazione del Fondo è autorizzata la spesa nel limite massimo di 18,9 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2015 al 2020. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono disciplinati i criteri, le condizioni e le modalità per l'operatività del Fondo di cui al presente comma.

2-ter. All'art. 1, comma 48, lettera c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147, dopo le parole: «monogenitoriali con figli minori,» sono inserite le seguenti: «, da parte dei conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati».

2-quater. Con apposite convenzioni, da stipularsi tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e istituzioni finanziarie nazionali o dell'Unione europea o con le relative associazioni di rappresentanza, possono essere disciplinate forme di partecipazione finanziaria e nella gestione del Fondo di cui al comma 2-bis, al fine di aumentarne le disponibilità e rendere diffuso sull'intero territorio nazionale il relativo accesso.».

1-bis. Gli alloggi concessi ai sensi dell'art. 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, e successive modificazioni, rimangono in godimento del locatario anche qualora il locatario stesso sia riformato totalmente o parzialmente per malattia, anche non dipendente da cause di servizio. Nel caso di pensionamento dell'assegnatario, i predetti alloggi rimangono assegnati in locazione per un periodo di ulteriori tre anni dalla cessazione dall'incarico. Nel caso di decesso dell'assegnatario, i predetti alloggi rimangono assegnati in locazione al coniuge o agli aventi diritto, che ne facciano richiesta, per un periodo di ulteriori tre anni a partire dal decesso dell'assegnatario.

1-ter. Gli alloggi finanziati in tutto o in parte ai sensi dell'art. 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, possono essere alienati dagli enti proprietari e trasferiti in proprietà agli assegnatari, prima del periodo indicato al punto 5 della deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica del 20 dicembre 1991, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 15 del 20 gennaio 1992, e prima del periodo eventualmente indicato da convenzioni speciali concernenti i singoli

interventi. Nel caso in cui l'assegnatario acquisti l'immobile esso viene automaticamente liberato dal vincolo di destinazione.

Art. 4. Programma di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica

1. Entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, d'intesa con la Conferenza unificata, di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto i criteri per la formulazione di un Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, costituiti anche in forma societaria, e degli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili.

1-bis. Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le regioni trasmettono al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti gli elenchi, predisposti dai comuni e dagli IACP, comunque denominati, delle unità immobiliari che, con interventi di manutenzione ed efficientamento di non rilevante entità, siano resi prontamente disponibili per le assegnazioni.

2. Il Programma di cui al comma 1 nonché gli interventi di cui al successivo art. 10, comma 10, sono finanziati con le risorse rivenienti dalle revoche di cui all'art. 32, commi 2 e 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni, nel limite massimo di 500 milioni di euro e con le risorse di cui al comma 5. Con decreti, del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono individuati i finanziamenti revocati ai sensi del periodo precedente. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti comunica al CIPE i finanziamenti revocati. Le quote annuali dei contributi revocati e iscritte in bilancio, ivi incluse quelle in conto residui, affluiscono ad un Fondo appositamente istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

3. Le somme relative ai finanziamenti revocati ai sensi del comma 2 iscritte in conto residui, ad eccezione di quelle eventualmente conservate ai sensi dell'art. 30 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, dovranno essere mantenute in bilancio e versate all'entrata dello Stato, secondo la cadenza temporale individuata nei decreti di cui al comma 2, in modo da non comportare effetti negativi sui saldi di finanza pubblica, per essere riassegnate sul Fondo di cui al comma 2.

4. Nell'ambito del Programma di cui al comma 1, gli alloggi oggetto di interventi di manutenzione e di recupero con le risorse di cui al comma 5, sono assegnati con priorità alle categorie sociali individuate dall'art. 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9, a condizione che i soggetti appartenenti a tali categorie siano collocati utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso ad alloggi di edilizia residenziale pubblica.

5. Per l'attuazione degli interventi previsti dal comma 4, a decorrere dall'esercizio finanziario 2014 e fino al 31 dicembre 2017, è istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, un Fondo, denominato «Fondo per gli interventi di manutenzione e di recupero di alloggi abitativi privi di soggetti assegnatari», nel quale confluiscono le risorse, non utilizzate relative alla seguenti autorizzazioni:

a) dell'art. 36, della legge 5 agosto 1978, n. 457, relativamente all'art. 2, lettera f) e all'art. 3, lettera q) della medesima legge n. 457 del 1978;

b) dell'art. 3, comma 7-bis, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118;

c) dell'art. 22, comma 3, della legge 11 marzo 1988, n. 67.

6. All'onere derivante dall'attuazione del comma 4, nel limite di euro 5 milioni per l'anno 2014, di euro 20 milioni per l'anno 2015, di euro 20 milioni per l'anno 2016 e di euro 22,9 milioni per l'anno 2017 si provvede mediante utilizzo delle risorse previste alle lettere a), b) e c) del comma 5 che sono versate annualmente all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate sul Fondo di cui al medesimo comma 5.

7. Alla compensazione degli effetti finanziari in termini di fabbisogno e di indebitamento netto derivanti dall'attuazione del comma 5, valutati complessivamente in 5 milioni di euro per il 2014, 20 milioni di euro per il 2015, 20 milioni di euro per il 2016 e 22,9 milioni di euro per il 2017 si provvede mediante corrispondente utilizzo del Fondo per la compensazione degli effetti finanziari non previsti a legislazione vigente conseguenti all'attualizzazione di contributi pluriennali, di cui all'art. 6, comma 2, del decreto-legge 7 ottobre 2008, n. 154, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 2008, n. 189, e successive modificazioni.

8. Con il decreto interministeriale di cui al comma 1 sono definiti i criteri di ripartizione delle risorse di cui al comma 5 tra le regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano che provvedono entro due mesi all'assegnazione delle risorse ai Comuni e agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché agli enti di edilizia residenziale aventi le stesse finalità degli IACP.

9. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

9-bis. Il Governo riferisce alle competenti Commissioni parlamentari circa lo stato di attuazione del Programma di recupero di cui al presente articolo decorsi sei mesi dall'emanazione del decreto di cui al comma 1 e successivamente ogni sei mesi, fino alla completa attuazione del Programma.

Art. 5. Lotta all'occupazione abusiva di immobili. Salvaguardia degli effetti di disposizioni in materia di contratti di locazione

1. Chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza nè l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo e gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge. A decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, gli atti aventi ad oggetto l'allacciamento dei servizi di energia elettrica, di gas, di servizi idrici e della telefonia fissa, nelle forme della stipulazione, della volturazione, del rinnovo, sono nulli, e pertanto non possono essere stipulati o comunque adottati, qualora non riportino i dati identificativi del richiedente e il titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare in favore della quale si richiede l'allacciamento. Al fine di consentire ai soggetti somministranti la verifica dei dati dell'utente e il loro inserimento negli atti indicati nel periodo precedente, i richiedenti sono tenuti a consegnare ai soggetti somministranti idonea documentazione relativa al titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare, in originale o copia autentica, o a rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

1-bis. I soggetti che occupano abusivamente alloggi di edilizia residenziale pubblica non possono partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi della medesima natura per i cinque anni successivi alla data di accertamento dell'occupazione abusiva.

1-ter. Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 [1].

[1] La Corte costituzionale, con sentenza 16 luglio 2015, n. 169, ha dichiarato l'illegittimità del presente comma.

#### Art. 6. Imposizione sui redditi dell'investitore

1. Fino all'eventuale riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e, comunque, per un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori di nuova costruzione o di realizzazione mediante interventi di manutenzione straordinaria o di recupero su un fabbricato preesistente di un alloggio sociale, come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adottato in attuazione dell'art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, i redditi derivanti dalla locazione dei medesimi alloggi sociali non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini delle imposte sui redditi e alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive, nella misura del 40 per cento.

2. L'efficacia della misura di cui al comma 1 è subordinata, ai sensi dell'art. 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, all'autorizzazione della Commissione europea, richiesta a cura del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

#### Art. 7. Detrazioni fiscali IRPEF per il conduttore di alloggi sociali

1. Per il triennio 2014 - 2016, ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali, come definiti dal decreto ministeriale in attuazione dell'art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, adibita ad propria abitazione principale spetta una detrazione complessivamente pari a:

a) 900 euro, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;

b) 450 euro, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

2. Alla detrazione di cui al comma 1 si applica il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 11 febbraio 2008 recante «Modalità di attribuzione, ai sensi dell'art. 16, comma 1-sexies, del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, della detrazione di cui al citato art. 16 eccedente l'imposta lorda diminuita delle detrazioni di cui agli articoli 12 e 13 del medesimo TUIR», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 52 del 1° marzo 2008.

2-bis. All'art. 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'ultimo periodo è soppresso.

2-ter. Per il periodo dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014 le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di cui all'art. 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono computate, ai fini della fruizione della detrazione di imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni di cui all'art. 16, comma 1, del medesimo decreto-legge n. 63 del 2013.

#### Art. 8. Riscatto a termine dell'alloggio sociale

1. Le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione degli alloggi sociali, di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adottato in attuazione dell'art. 5 della

legge 8 febbraio 2007, n. 9, possono contenere la clausola di riscatto dell'unità immobiliare e le relative condizioni economiche. La clausola comunque non può consentire il riscatto prima di sette anni dall'inizio della locazione. Il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare. Chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile prima dello scadere dei cinque anni.

2. Fino alla data del riscatto, il conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto; ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e ad essi si applicano le disposizioni dell'art. 6 ove ne ricorrano le condizioni.

3. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi delle cessioni degli alloggi di edilizia sociale si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d'imposta.

4. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, le tempistiche e gli altri aspetti ritenuti rilevanti nel rapporto, nonché le modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta.

5. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Art. 9. Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato

1. Per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista all'art. 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art. 4 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento.

2. All'art. 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dopo il comma 6 è inserito il seguente: «6-bis. L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II del codice civile, purchè sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.».

2-bis. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225.

2-ter. Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto il CIPE aggiorna l'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE 13 novembre 2003.

Friuli V.G.	1.432	90.097	29.331	1,019	1,537	2,556	10.228.582,32
Liguria	453	168.619	19.830	1,906	1,039	2,946	11.789.176,56
Emilia Romagna	1.390	372.718	56.077	4,214	2,939	7,153	28.626.996,83
Toscana	642	260.584	49.140	2,946	2,575	5,521	22.097.884,21
Umbria	929	53.525	8.333	0,605	0,437	1,042	4.169.754,77
Marche	226	88.031	16.500	0,995	0,865	1,860	7.444.057,97
Lazio	159	401.822	107.850	4,543	5,652	10,195	40.802.302,00
Abruzzo	497	65.567	16.750	0,741	0,878	1,619	6.479.962,63
Molise	205	13.977	5.482	0,158	0,287	0,445	1.782.214,23
Campania	649	503.492	110.000	5,693	5,764	11,457	45.853.930,37
Puglia	621	246.538	61.129	2,787	3,203	5,991	23.976.725,92
Basilicata	256	27.572	9.800	0,312	0,514	0,825	3.303.017,66
Calabria	270	105.818	24.212	1,196	1,269	2,465	9.866.376,10
Sicilia	1.247	296.610	115.000	3,354	6,026	9,380	37.540.874,41
Sardegna	144	84.387	31.962	0,954	1,675	2,629	10.521.994,22
TOTALI	16.382	4.422.302	954.161	50,000	50,000	100,000	400.230.784,50

**Decreto Direttoriale 12 ottobre 2015. Ammissione a finanziamento degli interventi e assegnazione alle regioni delle risorse per il programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati.**

(G.U. 13 novembre 2015, n. 265)

TESTO VIGENTE AL 1/4/2016

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI.

IL DIRETTORE GENERALE PER LA CONDIZIONE ABITATIVA

Visto il decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 convertito, con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, recante «Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015»;

Visto, in particolare, l'articolo 4, comma 1 del citato decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, che dispone che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie approvano con decreto i criteri per la formulazione di un Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, costituiti anche in forma societaria, e degli enti di edilizia

residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP sia attraverso il ripristino degli alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili;

Visto il comma 2 del medesimo articolo 4 che dispone che il Programma di recupero di cui al comma 1 nonché gli interventi di cui al successivo articolo 10, comma 10, sono finanziati con le risorse rinvenienti dalle revoche di cui all'articolo 32, commi 2 e 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni, nel limite massimo di 500 milioni di euro che affluiscono ad un Fondo appositamente istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

Visto l'articolo 2, comma 109, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 che, a decorrere dal 1° gennaio 2010, abroga l'art. 5 della legge 30 novembre 1989, n. 386, recante norme per il coordinamento della finanza della regione Trentino Alto Adige e delle province autonome di Trento e Bolzano con la riforma tributaria, con ciò disponendo che dette province autonome non partecipino alla ripartizione dei finanziamenti statali previste da leggi di settore;

Considerato pertanto che, ai sensi e per gli effetti del comma 109 della legge 191/2009, le somme riferite alle province autonome di Trento e Bolzano sono rese indisponibili;

Visto il comma 5 del richiamato articolo 4 che per l'attuazione degli interventi previsti dal comma 4, a decorrere dall'esercizio finanziario 2014 e fino al 31 dicembre 2017, prevede l'istituzione, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del «Fondo per gli interventi di manutenzione e di recupero di alloggi abitativi privi di soggetti assegnatari», nel quale confluiscono, nei limiti indicati dal successivo comma 6, le risorse non utilizzate relative alla seguenti autorizzazioni:

- a) dell'articolo 36, della legge 5 agosto 1978, n. 457, relativamente all'articolo 2, lettera f) e all'articolo 3, lettera q) della medesima legge n. 457/1978;
- b) dell'articolo 3, comma 7-bis, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118;
- c) dell'articolo 22, comma 3, della legge 11 marzo 1988, n. 67.

Visto il comma 6 del predetto articolo 4 che dispone che all'onere derivante dall'attuazione del comma 4, nel limite di euro 5 milioni per l'anno 2014, di euro 20 milioni per l'anno 2015, di euro 20 milioni per l'anno 2016 e di euro 22,9 milioni per l'anno 2017 si provvede mediante utilizzo delle risorse previste alle lettere a), b) e c) del comma 5 che sono versate annualmente all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate sul Fondo di cui al medesimo comma 5;

Visto il comma 8 del citato articolo 4 che dispone che con il decreto interministeriale di cui al comma 1 del medesimo articolo 4 sono definiti i criteri di ripartizione delle risorse di cui al comma 5, pari complessivamente a 67,9 milioni di euro, tra le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano che provvedono entro due mesi all'assegnazione delle risorse ai Comuni e agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché agli enti di edilizia residenziale aventi le stesse finalità degli IACP;

Visto l'articolo 1, comma 235, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, che per le finalità di cui all'articolo 4, comma 2, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, autorizza la spesa complessiva di 130 milioni di euro, di cui 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2015, 2016 e 2017 e di 40 milioni di euro per l'anno 2018, e dispone l'utilizzo dell'importo complessivo di 270,431 milioni di euro derivanti dalle revoche disposte dall'articolo 13, comma 1, del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145,



convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9, in ragione di 34,831 milioni di euro per l'anno 2014, di 6,277 milioni di euro per ciascuno degli anni 2015, 2016 e 2017, di 30,277 milioni di euro per l'anno 2018, di 39,277 milioni di euro per ciascuno degli anni 2019 e 2020, di 33,019 milioni di euro per l'anno 2021 e di 24,973 milioni di euro per ciascuno degli anni 2022, 2023 e 2024;

Visto il decreto interministeriale (MIT-MEF-Affari regionali) del 16 marzo 2015, emanato in attuazione dell'articolo 4, comma 1 del citato decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 21 maggio 2015, n. 116 con il quale sono stati approvati i criteri per la formulazione di un Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, costituiti anche in forma societaria, e degli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP;

Considerato pertanto che ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del richiamato decreto 16.03.2015, il Programma di recupero risulta articolato in due distinte linee di intervento:

a) interventi di non rilevante entità di importo inferiore a 15.000 euro finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante lavorazioni di manutenzione ed efficientamento;

b) interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria nel limite di 50.000 euro per alloggio realizzabili mediante le tipologie di cui ai punti da b.1. a b.6;

Visto l'articolo 5 del richiamato decreto 16.03.2015 che destina, ai fini del monitoraggio dei tempi di utilizzo dei fondi da parte delle regioni unitamente al monitoraggio degli eventuali stanziamenti regionali un importo non superiore allo 0,05% delle risorse di cui all'articolo 3, comma 2 del medesimo decreto pari complessivamente ad euro 200.215,50 per la predisposizione di un applicativo informatico da mettere a disposizione dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

Considerato che a seguito di tale accantonamento le risorse effettivamente disponibili per gli interventi di cui alla linea b) dell'articolo 2, comma 1, del decreto 16.03.2015 ammontano complessivamente ad euro 400.230.784,50;

Visto, in particolare, l'articolo 4, comma 4, del richiamato decreto 16 marzo 2015 che dispone che entro 120 giorni dalla data di pubblicazione del decreto le regioni, verificata la rispondenza delle proposte pervenute ai criteri di cui all'articolo 1, dichiarano l'ammissibilità a finanziamento delle proposte di intervento pervenute nel limite delle risorse ripartite per ciascuna linea di intervento e trasmettano i relativi elenchi, predisposti in ordine di priorità al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per la condizione abitativa ai fini della ammissione a finanziamento degli interventi e assegnazione alle regioni delle risorse, nei limiti delle disponibilità finanziarie annuali, mediante apposito decreto ministeriale con il quale sono stabilite, altresì, le modalità di trasferimento delle risorse assegnate e di applicazione delle misure di revoca;

Visto, altresì, l'articolo 11 del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 che dispone, tra l'altro, che con il provvedimento di assegnazione delle risorse di cui all'articolo 4 sono stabilite le modalità di utilizzo delle risorse medesime, di monitoraggio e di applicazione delle misure di revoca;

Visti gli elenchi trasmessi dalle regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Veneto, Friuli V. Giulia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche, Lazio, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna ai sensi del citato articolo 4, comma 4, del decreto 16 marzo 2015;

Ritenuto pertanto di poter adottare il provvedimento di cui all'articolo 4, comma 4, del menzionato decreto interministeriale 16 marzo 2015;

Decreta:

**Art. 1. Assegnazione e trasferimento delle risorse**

1. A valere sulla disponibilità di euro 67.900.000,00 ripartita tra le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano con il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per gli affari regionali e le autonomie del 16 marzo 2015, iscritta sul capitolo 7443 dello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e destinata alla realizzazione degli interventi di cui alla linea a) dell'articolo 2, comma 1, del richiamato decreto, sono assegnate alle regioni le risorse, sulla base della tabella 1 allegata al presente decreto e trasferite alle medesime nei limiti delle disponibilità finanziarie annuali e con riferimento all'ammontare degli interventi ammessi a finanziamento ai sensi del successivo articolo 2. A valere sulle risorse di cui al presente comma le somme complessivamente riferite alle province autonome di Trento e Bolzano per euro 1.041.042,66 sono rese indisponibili ai sensi del comma 109 della legge 191/2009.

2. A valere sulla disponibilità di euro 400.230.784,50 ripartita tra le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano con il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per gli affari regionali e le autonomie del 16 marzo 2015, iscritta sul capitolo 7442 dello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, destinata agli interventi di cui alla linea b) dell'articolo 2, comma 1, del richiamato decreto 16 marzo 2015, sono assegnate alle regioni le risorse sulla base della tabella 2 allegata al presente decreto e trasferite alle medesime nei limiti delle disponibilità finanziarie annuali e con riferimento all'ammontare degli interventi ammessi a finanziamento ai sensi del successivo articolo 2. A valere sulle risorse di cui al presente comma le somme riferite alle province autonome di Trento e Bolzano per complessivi euro 9.200.391,69 sono rese indisponibili ai sensi del comma 109 della legge 191/2009.

**Art. 2. Interventi ammessi a finanziamento**

1. Sono ammessi a finanziamento gli interventi come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera a) e gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16 marzo 2015, dichiarati ammissibili a finanziamento, inclusi in ordine di priorità negli elenchi trasmessi, ai sensi dell'articolo 4, comma 4 del medesimo decreto interministeriale, dalle regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Veneto, Friuli V. Giulia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche, Lazio, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna (allegati A e B).

2. Ai sensi dell'articolo 4, comma 4 del richiamato decreto interministeriale 16 marzo 2015, con separati elenchi le regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Veneto, Friuli V. Giulia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche, Lazio, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna hanno altresì trasmesso, in ordine di priorità, le proposte eccedenti il limite delle risorse disponibili ai fini della loro eventuale ammissione a finanziamento (allegati C e D).

3. Eventuali modifiche o integrazioni agli elenchi di cui ai commi 1 e 2 che si rendessero necessarie, su proposta motivata delle regioni per ottimizzare la programmazione nonché l'esecuzione degli interventi e anche ai fini del completo utilizzo delle risorse assegnate, saranno approvate, qualora ne ricorrano le condizioni, con decreto direttoriale da emanare, di norma, con cadenza semestrale.

#### Art. 3. Modalità di utilizzo delle risorse statali

1. Le risorse statali indicate al comma 1 dell'articolo 1 del presente decreto sono utilizzate per la realizzazione degli interventi di non rilevante entità, di importo inferiore a 15.000 euro, finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi per le assegnazioni mediante lavorazioni di manutenzione ed efficientamento come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera a) del decreto interministeriale 16.03.2015. I relativi lavori devono concludersi entro sessanta giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento da adottare entro 30 giorni dalla comunicazione ministeriale dell'avvenuta validazione del decreto di trasferimento delle risorse.

2. Le risorse statali indicate al comma 2 dell'articolo 1 del presente decreto sono utilizzate per la realizzazione di interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria anche per le parti comuni da attuare mediante le tipologie di intervento indicate all'articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16.03.2015 cumulativamente ammissibili a finanziamento nel limite di 50.000 euro per alloggio e l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 12 mesi dalla data del provvedimento regionale di concessione del finanziamento da adottare entro 30 giorni dalla comunicazione ministeriale dell'avvenuta validazione del decreto di trasferimento delle risorse.

#### Art. 4. Modalità di trasferimento delle risorse statali

1. Le risorse di cui all'articolo 1 sono trasferite a ciascuna regione su appositi conti correnti infruttiferi di Tesoreria vincolati, rispettivamente, all'attuazione della linea a) ovvero della linea b) del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, secondo le seguenti modalità:

per gli interventi di non rilevante entità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a) del decreto interministeriale 16 marzo 2015:

a) le quote spettanti relative alle annualità 2014 e 2015 successivamente alla data di registrazione da parte degli Organi di controllo del presente decreto;

b) le quote spettanti relative alle annualità 2016 e 2017 previa attestazione della necessità finanziaria da rapportare all'effettivo avanzamento della spesa della linea a), come desunto nel rapporto di monitoraggio, rilasciata dal Responsabile regionale dell'attuazione del Programma di cui all'articolo 5, comma 2, del menzionato decreto interministeriale 16 marzo 2015 sulla base della completezza e del rispetto dei tempi di invio dei dati di monitoraggio;

per gli interventi fino a 50.000 euro ad alloggio di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16 marzo 2015:

a) le quote spettanti relative alle annualità 2014, 2015 e 2016 successivamente alla registrazione da parte degli Organi di controllo del presente decreto ed in ragione della loro effettiva disponibilità;

b) le quote spettanti relative alle annualità dal 2017 al 2024 previa attestazione della necessità finanziaria da rapportare all'effettivo avanzamento della spesa della linea b) come desunto nel rapporto di monitoraggio, rilasciata dal Responsabile regionale dell'attuazione del Programma di cui all'articolo 5, comma 2, del menzionato decreto interministeriale 16 marzo 2015 sulla base della completezza e del rispetto dei tempi di invio dei dati di monitoraggio.

2. Il mancato rispetto dei tempi di esecuzione e di utilizzo dei finanziamenti mediante pagamenti effettuati a favore dei soggetti realizzatori degli interventi (beneficiari finali) nonché la puntuale completa trasmissione dei dati di monitoraggio di cui all'art. 5 costituisce

## FRIULI VENEZIA GIULIA

### **Legge Regionale 11 novembre 2009, n. 19. Codice regionale dell'edilizia.**

(B.U. 18 novembre 2009, n. 46 - S.O. n. 23)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 1/4/2016 CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA L.R. 16 OTTOBRE 2015, N. 25

#### Capo I

#### Disposizioni generali

##### Art. 1. (Finalità e oggetto)

1. La Regione Friuli Venezia Giulia, in attuazione dell'articolo 4, primo comma, n. 12, della legge costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1 (Statuto speciale della Regione Friuli-Venezia Giulia), disciplina con la presente legge e con il suo regolamento di attuazione la materia dell'attività edilizia, in conformità alla Costituzione e all'ordinamento comunitario, al fine di promuovere:

- a) il miglioramento delle condizioni di sicurezza e del benessere dei cittadini;
- b) la diffusione dell'edilizia sostenibile e il miglioramento della qualità architettonica attraverso la valorizzazione del patrimonio storico-culturale e delle caratteristiche ambientali del territorio regionale;
- c) il contenimento dei consumi energetici degli edifici anche attraverso la promozione dell'uso di fonti energetiche rinnovabili e dell'edilizia sostenibile, nonché la salvaguardia delle risorse naturali;
- d) lo sviluppo economico e il miglioramento della competitività dei settori interessati;
- e) la semplificazione delle procedure relative agli interventi edilizi, con preferenza per le soluzioni che producono la responsabilizzazione del costruttore, del progettista e del direttore dei lavori, con riduzione dei controlli amministrativi.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

##### Art. 2. (Regolamento di attuazione)

1. Il regolamento di attuazione della presente legge è emanato in conformità ai principi generali di cui all'articolo 1 della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso), e successive modifiche, nonché secondo i criteri di partecipazione, pubblicità e informazione, anche mediante utilizzo di sistemi telematici e informatici, entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, previo parere della competente Commissione consiliare che si esprime entro sessanta giorni dalla data di ricezione della richiesta; decorso tale termine si può prescindere dal parere.

2. Con il regolamento di cui al comma 1 sono emanate le norme di attuazione della presente legge con riferimento a:

- a) criteri di calcolo dei parametri edilizi definiti dalla presente legge, ai fini della determinazione della superficie, dell'altezza, del volume utili, della superficie accessoria e della superficie coperta;
- b) modulistica, documenti e atti di assenso o certificazione necessari all'esecuzione degli interventi edilizi;
- c) criteri per il calcolo delle somme relative alle sanzioni pecuniarie e per il calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle superfici imponibili;
- d) individuazione delle categorie di opere pubbliche soggette a comunicazione di conformità e delle procedure istruttorie regionali in materia di regolamentazione delle servitù militari ai sensi della legge 24 dicembre 1976, n. 898 (Nuova regolamentazione delle servitù militari), e successive modifiche;
- e) disposizioni applicative in materia di sicurezza nei cantieri, abbattimento di barriere architettoniche e agibilità degli edifici.

### Art. 3. (Definizioni generali)

1. Ai fini della presente legge i parametri edilizi sono:

- a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;
- b) unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;
- c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;
- d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile ;
- e) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;
- f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29;
- g) superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali;

## **Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1. Testo unico governo del territorio e materie correlate. - Titolo III, Capo V**

(B.U. 28 gennaio 2015, n. 6, S.O. n. 1)

TESTO VIGENTE AL 1/4/2016

### TITOLO III

Norme per l'attuazione del PRG e per la riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia

### Capo V

Interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti

Art. 75 Finalità e ambito di applicazione.

1. Le disposizioni del presente Capo sono volte al miglioramento della funzionalità degli spazi abitativi, produttivi e pertinenziali degli edifici esistenti, assicurando al contempo il conseguimento di più elevati livelli di sicurezza, di efficienza energetica e di qualità architettonica, in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici ambientali ed urbanistici delle zone ove tali edifici sono ubicati.

2. Le disposizioni del presente Capo si applicano nel rispetto della disciplina delle zone a rischio di frana e idraulico di cui agli articoli 14, 15, 28 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (Piano di bacino Tevere - VI Stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.A.I.), approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 10 novembre 2006 e s.m.i., o comunque riferibili a normative di inedificabilità per analoghe situazioni di rischio, nonché nel rispetto delle normative dei parchi e delle aree naturali protette. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente Capo gli edifici ricadenti negli insediamenti di cui agli articoli 92 e 93 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I, quelli classificati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del D.Lgs. 42/2004, nonché gli edifici ricadenti nelle zone agricole realizzati prima del 13 novembre 1997, nonché nelle aree oggetto di inedificabilità assoluta.

3. Ai fini del presente Capo per edificio esistente si intende quello definito all'articolo 7, comma 1, lettera m), i cui lavori siano stati ultimati alla data del 22 settembre 2011, delimitato da spazi aperti su ogni lato ed accatastato prima del titolo abilitativo di cui al presente Capo.

4. Gli incrementi della SUC previsti agli articoli 76, 77 e 78 sono consentiti fatte salve le disposizioni del codice civile o eventuali obblighi assunti con atto registrato e trascritto. Gli incrementi della SUC si cumulano con la SUC residua prevista dagli strumenti urbanistici sul lotto interessato dall'edificio.

5. Gli ampliamenti o incrementi della SUC previsti agli articoli 76, 77 e 78 sono cumulabili con la premialità prevista all'articolo 51, comma 2 per una quota di un ulteriore dieci per cento nel caso di certificazione di sostenibilità ambientale dell'edificio in classe "A".

6. Gli interventi previsti all'articolo 77, comma 2 e 78 sono consentiti con permesso di costruire condizionato alla stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo.

7. Le disposizioni del presente Capo non sono cumulabili con gli ampliamenti già realizzati in applicazione del Titolo II, Capo II della legge regionale 26 giugno 2009, n. 13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente).

Art. 76 Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale.

1. Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento entro il limite massimo del venticinque per cento della SUC di ciascuna unità immobiliare fino al massimo di ottanta metri quadrati, consentendo comunque un minimo di metri quadrati trenta per gli edifici esistenti a destinazione residenziale aventi le seguenti caratteristiche:

a) tipologia unifamiliare o bifamiliare;

b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a) avente SUC non superiore a cinquecento metri quadrati, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari.

2. Per gli edifici a destinazione residenziale ricadenti nelle zone agricole e realizzati successivamente al 13 novembre 1997 sono consentiti gli ampliamenti di cui al comma 1.

Art. 77 Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale.

1. Gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento della SUC entro il limite massimo del venticinque per cento di quella esistente.

2. Qualora gli edifici interessati da interventi di demolizione e ricostruzione siano almeno tre e siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, ambientale e strutturale dell'ambito urbano, la SUC può essere incrementata complessivamente entro il limite massimo del trentacinque per cento di quella esistente.

3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono consentiti purché l'edificio ricostruito consegua la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe "B".

4. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono consentiti su edifici residenziali ove sono presenti anche destinazioni d'uso diverse nella misura comunque non superiore al trentacinque per cento della SUC esistente. In tali casi l'incremento della SUC è computato esclusivamente con riferimento alla superficie esistente destinata a residenza.

5. Qualora gli interventi di cui ai commi 1 e 2 prevedano la realizzazione di locali adibiti ad asili nido o ad altre funzioni socio-culturali pubbliche o di interesse pubblico, la SUC è incrementata di un ulteriore cinque per cento. Le modalità e i vincoli temporali di utilizzo degli spazi per le attività e funzioni di cui al precedente periodo sono stabiliti con apposita convenzione o atto d'obbligo tra il comune ed il soggetto proponente l'intervento.

Art. 78 Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva e per servizi.

1. Gli edifici a destinazione non residenziale per almeno il settantacinque per cento della SUC, ricadenti negli insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I, possono essere ampliati ovvero essere oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, anche al fine di insediare funzioni sostitutive di quelle dismesse o integrative di quelle esistenti comunque conformi con le disposizioni dello strumento urbanistico generale, comprese le relative dotazioni territoriali e funzionali in base alle vigenti normative, con incremento massimo della SUC non residenziale del trenta per cento.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 79 e delle disposizioni inerenti il recupero dell'acqua piovana, di risparmio energetico e di utilizzo di fonti di energia rinnovabile di cui agli articoli 32 e 34 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I.

pianificazione nella Regione Sardegna, sia il compimento di attività edilizie contrastanti con gli strumenti urbanistici, penalmente sanzionate in altre Regioni.»

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.1374 del 04/02/2014 - Relatore: Francesco Arzillo - Presidente: Antonino Savo Amodio

**Sintesi: La circolare con cui un'amministrazione regionale chiarisce l'ambito di applicazione della normativa c.d. Piano casa ha mero valore interpretativo e non vincolante.**

Estratto: «7.2 Innanzitutto, deve sgombrarsi in campo da ogni dubbio in ordine alla valenza della richiamata Circolare. Infatti, al di là del dato letterale ("Circolare esplicativa"), nessun equivoco può esservi in ordine alla portata meramente interpretativa della stessa, nella specie a fronte della richiesta di chiarimenti intervenuta con la sentenza di questo Tribunale n. 7048 del 2013 e del contenzioso instauratosi a fronte delle difficoltà ermeneutiche in ordine alla portata della deroga di cui alla delibera impugnata. Ne consegue che a tale atto - pur con la sua portata di fatto informativa - va ricondotto valore meramente interno alla P.A., non essendo espressione di attività funzionale o normativa tipica e non producendo effetti esterni all'apparato burocratico. Quindi tale Circolare, seppure sia stata assunta agli atti ai fini di chiarificare - come disposto dalla citata sentenza - l'intenzione dell'Amministrazione regionale, ha una funzione - come è stato detto - di mero ausilio giuridico per l'ufficio subordinato che deve applicare la norma, mentre non riveste alcuna rilevanza precettiva nel rapporto tra provvedimento amministrativo e norma giuridica, di talché essa risulta non decisiva, salvo l'ausilio interpretativo, ai fini dello spazio lasciato alla deliberazione del giudice chiamato a verificare la legittimità dell'atto adottato dalla P.A.. Come chiarito dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (sent. n. 23031 del 2007), infatti, le circolari interpretative non sono suscettibili di impugnazione giudiziale, configurandosi rispetto ad esse un difetto assoluto di giurisdizione. Esse, infatti, non sono in condizione di creare, nemmeno in astratto, un pregiudizio per il privato dovendo il giudice, nell'esame della dedotta illegittimità dell'atto sottoposto al suo vaglio, far riferimento esclusivamente alle norme vigenti, utilizzando la circolare a fini interpretativi, ma disattendendola ove ne riscontri l'illegittimità o l'erroneità.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE**

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.1373 del 04/02/2014 - Relatore: Solveig Cogliani - Presidente: Antonino Savo Amodio

**Sintesi: La disposizione regionale che lascia ai Comuni il potere di limitare l'applicazione del c.d. Piano casa sul territorio comunale risponde ad esigenze specifiche di tutela riconosciute in ambito costituzionale, sì da fondare lo specifico spazio di competenza dell'Autorità comunale ed il permanere dei vari livelli di regolamentazione del territorio.**

Estratto: «III - Svolte siffatte precisazioni, dunque, e, preso atto dell'intenzione dell'Amministrazione regionale, deve essere sottoposta a verifica la fondatezza della censura di illegittimità della disposizione contenuta nella deliberazione comunale n. 9 del 2012,



laddove essa consente all'Amministrazione comunale medesima di introdurre una generalizzata deroga all'applicabilità del 'Piano Casa' per i beni inseriti nella 'Carta Qualità', introducendo imponendo l'acquisizione di un ulteriore parere da parte dell'Ufficio Capitolino sulla permanenza delle esigenze di tutela. La legge regionale, nella specie, ha lasciato – senza alcunché specificare – ai Comuni la possibilità di limitare ed escludere gli interventi, genericamente in caso di immobili ed ambiti tipizzati, attraverso apposite e motivate deliberazioni consiliari. La Circolare esplicativa ha chiarito che il legislatore ha voluto demandare alla scelta discrezionale del Comune la possibilità di individuare, in ragione delle peculiari esigenze, ambiti di derogabilità alla disciplina dettata in sede regionale. In questo senso, la deliberazione n. 9 del 2012 impugnata non si pone in contrasto con la disciplina regionale. In tale senso, la previsione del parere dell'Ufficio competente in ordine alla permanenza delle esigenze di tutela dell'immobile inserito nella 'Carta Qualità', lungi dal porsi quale strumento di aggravio procedimentale, realizza un necessario passaggio istruttorio ai fini di non inutilmente limitare la possibilità edificatoria del privato e uno strumento di 'buona amministrazione' nella individuazione specifica delle motivazioni che sostengono eventualmente l'applicazione della deroga alla realizzabilità degli interventi di cui al 'Piano Casa'. Va, a questo punto, valutata la legittimità del potere esercitato dal Comune in sede pianificatoria e tale indagine va condotta in un quadro di riferimento, di rango costituzionale, come delineato da numerose sentenze della Corte costituzionale. Viene in evidenza, anzitutto, la decisione n. 378/2000, la quale ha affermato che "L'art. 9 della legge n. 1150 del 1942 prevede che le funzioni amministrative che riguardano il territorio siano di competenza del comune per quanto non espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale e regionale, ferme restando le funzioni di carattere unitario spettanti alla regione per il suo territorio. L'autonomia comunale in tema di poteri di pianificazione si svolge, dunque, in un ambito circoscritto da norme di tre livelli: norme costituzionali, norme di legge ordinaria e norme di legge regionale. Indubbiamente, la competenza regionale in materia urbanistica non può attuarsi in modo che ne risulti vanificata l'autonomia dei comuni. Tuttavia sarebbe legittima e conforme ai precetti costituzionali una legge regionale che, per la tutela di interessi sovracomunali, come quelli della difesa dei beni culturali, in attuazione di valori fondamentali recepiti nella stessa Costituzione (art. 9 della Costituzione), comporti dei limiti indiretti al potere pianificatorio dei comuni, attraverso previsioni e prescrizioni che, per la considerazione specifica di valori paesistici ed ambientali, creano vincoli nei confronti dei privati". Ed ancora che: "gli artt. 5 e 128 della Costituzione presuppongono una posizione di autonomia dei comuni, che le leggi regionali non possono mai comprimere fino a negarla (sentenze nn. 286 e 83 del 1997). Ma l'autonomia comunale non implica una riserva intangibile di funzioni e non esclude che il legislatore regionale possa, nell'esercizio della sua competenza, individuare le dimensioni della stessa autonomia, valutando la maggiore efficienza della gestione a livello sovracomunale degli interessi coinvolti". Ciò, per quanto riguarda la materia urbanistica in particolare, deve essere inteso nel senso che "il potere dei comuni di autodeterminarsi in ordine all'assetto e alla utilizzazione del proprio territorio non costituisce elargizione che le regioni, attributarie di competenza in materia urbanistica siano libere di compiere", in quanto l'art. 128 della Costituzione "garantisce, con previsione di principio, l'autonomia degli enti infraregionali, non solo nei confronti dello Stato, ma anche nei rapporti con le stesse regioni" (sentenza n. 83 del 1997). In realtà, il rispetto delle autonomie comunali deve armonizzarsi con la verifica e la protezione di concorrenti interessi generali, collegati ad una valutazione più ampia delle esigenze diffuse nel territorio: ciò giustifica l'eventuale emanazione di disposizioni legislative (statali e regionali) che vengano ad incidere su funzioni già assegnate agli enti locali

(sentenza n. 286 del 1997)”.Da ciò la Corte costituzionale ha concluso – per quanto qui specificamente interessa - nel senso che “il comune può, nella sua autonomia, in relazione ad esigenze particolari e locali, imporre limiti e vincoli più rigorosi o aggiuntivi anche con riguardo a beni vincolati a tutela di interessi culturali ed ambientali”.Da quanto sin qui riportato, deriva con chiarezza che la disposizione regionale, nella sua portata espansiva - come da ultimo esplicitato dalla lettura dell’Amministrazione con la richiamata Circolare –, risponde ad esigenze specifiche di tutela riconosciute in ambito costituzionale, sì da fondare lo specifico spazio di competenza dell’Autorità comunale ed il permanere dei vari livelli di regolamentazione del territorio.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.292 del 20/01/2012 - Relatore: Silvestro Maria Russo -  
Presidente: Carlo d'Alessandro

**Sintesi: Se le attribuzioni conferite all’organo straordinario con il decreto di scioglimento rivestono carattere generalizzato, esse comprendono anche il potere limitativo della portata del cd. piano casa, conferito agli enti comunali dal legislatore regionale.**

Estratto: «La doglianza è infondata.Invero, ai sensi dell’art.3 del D.P.R. 10.7.2009 n.39834 – con cui è stato disposto lo scioglimento degli organi ordinari del Comune di Castello di Cisterna ex art.143 del D. Lgs. 18.8.2000 n.267 – “La commissione straordinaria per la gestione dell’ente esercita, fino all’insediamento degli organi ordinari a norma di legge, le attribuzioni spettanti al consiglio comunale, alla giunta ed al sindaco nonché ogni altro potere ed incarico connesso alle medesime cariche”. Ne discende che quanto riportato nel preambolo dell’atto va derubricato a mera irregolarità non viziante, essendo palese che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato, secondo quanto previsto dall’art.21-octies della L. n.241 del 1990, come modificata ed integrata dalla L. n.15 del 2005.3.3. Le considerazioni che precedono permettono di superare anche la censura (formulata con il motivo n.10), con cui si prospetta la violazione dell’art.144 del D. Lgs. n.267/2000, dal momento che le attribuzioni conferite all’organo straordinario con il decreto di scioglimento, come sopra evidenziato, rivestono carattere generalizzato e comprendono, pertanto, anche il potere limitativo della portata del cd. piano casa conferito agli enti comunali dallo stesso legislatore regionale.»

**Sintesi: Sono legittime le delibere di esclusione dal Piano casa coerenti con il dichiarato fine di non alterare l’equilibrio dello strumento urbanistico vigente e di non stravolgere, attraverso l’aumento del carico urbanistico, il già precario rapporto tra patrimonio abitativo ed attrezzature collettive.**

Estratto: «Ad avviso del Collegio, l’organo straordinario del Comune di Castello di Cisterna ha fatto legittima applicazione della potestà conferitagli dal legislatore regionale, alla stregua delle seguenti osservazioni.In primo luogo, va rimarcata l’estesa sfera di discrezionalità che connota la funzione in esame, ai sensi delle evocate previsioni normative della L.R. Campania n.19 del 2009 (art.4, comma 6, art.5, comma 7, e art.7, comma 7), considerato che l’autonomia dei comuni nel governo del proprio territorio è garantita al massimo grado, tanto che si richiede unicamente che il provvedimento del consiglio comunale sia “motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio” (cfr. in termini, con riferimento ad altro comune campano, la sentenza di questa Seconda Sezione n.1833 del 30 marzo 2011). Del resto, in materia

## OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> DINIEGO

TAR CALABRIA, SEZIONE REGGIO CALABRIA n.580 del 22/10/2014 - Relatore: Filippo Maria Tropiano - Presidente: Roberto Politi

**Sintesi: E' illegittimo il diniego di titolo edilizio motivato sulla base del Piano casa regionale senza spiegare perché questo sia ostativo all'istanza di permesso di costruire presentata dall'interessato.**

Estratto: «Ciò premesso, il provvedimento gravato motiva il rigetto:- a) deducendo l'inesistenza di qualsivoglia disposizione "che parli di un cambio di destinazione d'uso in zona agricola di una qualsiasi attività da trasformare in civile abitazione";- b) assumendo che il rilascio del P.d C. nelle zone agricole è concesso alle aziende agricole con estensione uguale o superiore all'unità aziendale minima e la necessità dell'intervento edilizio deve scaturire della (sic!) relazione tecnica economica e del (sic!) piano di sviluppo aziendale;- c) assumendo altresì testualmente quanto segue: "lotto minimo (art. 52 comma 2): fermo restando che i Comuni, mediante i Regolamenti Edilizi ed Urbanistici, definiranno i parametri che dovranno essere rispettati nell'edificazione delle aree agricole, l'estensione del lotto minimo per le nuove costruzioni non può essere inferiore a 1,00 ettaro in terreni di qualunque altro ordinamento culturale. Inoltre, nelle zone agricole sono da ammettere solo le edificazioni che consentono una conduzione razionale dell'azienda" .Ma se tale è il tenore testuale della motivazione dell'atto gravato, pare evidente che, impregiudicata ogni soluzione sul merito della vicenda e sulla effettiva possibilità di ricondurre la legittimità dell'istanza pretensiva proposta nell'ambito di operatività del cd. Piano Casa, l'amministrazione avrebbe dovuto più esaurientemente motivare circa l'impossibilità di applicare le disposizioni invocate dal ricorrente, come espressamente menzionate nella epigrafe della domanda di P. d C. proposta. L'Ufficio Comunale, viceversa, non ha argomentato in modo pertinente in ordine al fondamento normativo dedotto a supporto del mutamento d'uso richiesto, non spiegando il perché la disposizione di cui al cd. Piano Casa andasse interpretata in senso ostativo rispetto alla domanda avanzata. In disparte ogni considerazione sulla forma espositiva dell'atto, l'ente avrebbe dovuto invero più esaurientemente impegnarsi nel tentativo di coordinare le previsioni della legge regionale sopra richiamate, il regime urbanistico - edilizio del bene in rilievo, nonché la conformazione di fatto già assunta dagli immobili, per come imposta su zona agricola all'esito dei risalenti atti ampliativi rilasciati. È altresì palmare che, proprio nel caso di specie, la stessa determinazione negativa finale avrebbe dovuto essere preannunciata all'istante ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/90. Pertinente appare, sotto tale profilo, la notazione difensiva proposta da parte ricorrente, laddove evidenzia come tale momento procedimentale era tanto più imprescindibile, in quanto nel caso in esame veniva in questione una spendita di potere discrezionale, principalmente orientato alla interpretazione ed al coordinamento di normative anche tra loro incoerenti. Rileva infatti il Collegio che proprio all'esito del contraddittorio, come contemplato dall'art. 10 bis secondo e quarto periodo, si sarebbe potuto verosimilmente dare conto della esaustiva e pertinente motivazione alla base del provvedimento negativo finale adottato dall'ente comunale. Alla luce delle suesposte considerazioni l'atto impugnato deve essere annullato per la ricorrenza dei vizi procedurali

denunciati ai motivi sub 1) e sub 2) del ricorso, con assorbimento dei motivi restanti e con obbligo dell'amministrazione di riesame, restando impregiudicata ogni ulteriore valutazione sul merito della accoglibilità dell'istanza, che l'amministrazione avrà cura di esaminare funditus»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> NATURA ECCEZIONALE**

TAR VENETO, SEZIONE II n.1328 del 14/12/2015 - Relatore: Marco Morgantini - Presidente: Stefano Mielli

**Sintesi: Le norme del piano casa sono di stretta interpretazione e non sono applicabili analogicamente in quanto norma di carattere eccezionale.**

Estratto: «La documentazione depositata in giudizio dimostra che le principali opere di urbanizzazione mancano. Ne consegue che l'intervento non può essere assentito, se si prescinde dalle speciali norme sul c.d. piano casa. Ma non può essere assentito nemmeno in applicazione delle speciali norme sul piano casa. Sotto tale profilo parte ricorrente invoca il quarto comma dell'art. 9 della legge regionale n° 14 del 2009 che stabilisce che gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3-ter, 3-quater e 4 della stessa sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione. Il secondo comma dell'art. 2 della legge regionale n° 14 del 2009 stabilisce che l'ampliamento di edifici residenziali unifamiliari da destinarsi a prima casa di abitazione può essere, altresì, realizzato su un altro lotto, purché lo stesso si trovi a non più di 200 metri, misurabili in linea d'aria, rispetto al lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento e appartenga, già alla data del 31 ottobre 2013, al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio. Il collegio evidenzia che il quarto comma dell'art. 9 della legge regionale n° 14 del 2009 costituisce norma eccezionale che deroga al divieto (posto dallo stesso quarto comma dell'art. 9) di realizzare interventi edilizi ex piano casa in assenza di opere di urbanizzazione primaria che costituisce a sua volta norma eccezionale che deroga al divieto di realizzare interventi edilizi in assenza di opere di urbanizzazione non solo primaria, ma anche secondaria, posto dall'art. 18-bis della legge regionale n° 11 del 2004. Il complesso delle norme della legge regionale sul piano casa costituisce poi un complesso di norme eccezionali che prevedono la possibilità di effettuare interventi di ampliamento degli edifici in deroga alle norme dei regolamenti edilizi e della pianificazione territoriale purché le relative istanze siano presentate entro il 10 Maggio 2017. Tale natura eccezionale della legge regionale n° 14 del 2009 nel suo complesso e la specifica natura eccezionale dello specifico quarto comma dell'art. 9 della impone di considerare le citate norme regionali che consentono l'ampliamento come norme di stretta interpretazione. La natura di norma eccezionale non ne consente l'interpretazione estensiva o analogica (art. 14 delle preleggi). Esigenze di certezza del diritto impongono dunque di circoscrivere la portata del quarto comma dell'art. 9 della legge regionale n° 14 del 2009 a quanto in esso specificamente disposto ossia che la realizzabilità degli interventi realizzati "sulla prima casa di abitazione" anche in assenza di opere di urbanizzazione primaria riguarda

esclusivamente gli interventi che prevedono un ampliamento per accorpamento alla prima casa di abitazione già esistente e non anche quando l'ampliamento venga realizzato su altro lotto. Tali conclusioni sono peraltro coerenti con l'esigenza di evitare che l'assenza di opere di urbanizzazione provochi un carico urbanistico non sopportabile. Alle stesse conclusioni depone la necessaria salvaguardia dei poteri pianificatori e regolamentari degli enti territoriali i quali verrebbero svuotati di significato se la nozione di deroga venisse intesa in senso ampio. Tale svuotamento di significato sarebbe evidente ove si consideri altresì che gli atti pianificatori dettano specifiche discipline di salvaguardia del territorio e dell'ambiente. Tale salvaguardia sarebbe frustrata ove si desse applicazione ad un'indiscriminata nozione di deroga, che ha come finalità lo sviluppo dell'edilizia, così come prevede l'art. 1 della legge regionale n° 14 del 2009, che tuttavia deve essere conciliato con i concorrenti valori di tutela del territorio e dell'ambiente, costituzionalmente riconosciuti (articoli 9, 32 e 117 secondo comma lettera s) e tutelati anche per effetto degli atti regolamentari e pianificatori degli enti territoriali. Ne consegue che l'intervento edilizio proposto non può essere assentito né con permesso di costruire né con d.i.a..»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE IV MILANO n.1250 del 17/05/2011 - Relatore: Alberto Di Mario - Presidente: Adriano Leo

**Sintesi: La L.R. Lombardia n. 13/2009, più che eccezionale, deve meglio qualificarsi come legge speciale e temporanea, idonea a dettare una regola che, benché derogatoria della disciplina ordinaria, si pone come regola generale per i casi e nei tempi in essa previsti, e quindi non si presta all'applicazione del divieto di interpretazione estensiva.**

Estratto: «Il primo motivo di ricorso è fondato in quanto l'immobile di proprietà della ricorrente, pur essendo vincolato, non è soggetto ad un vincolo che debba ritenersi ostativo all'ammissibilità dell'applicazione delle disposizioni del c.d. piano casa regionale. L'art. 5 della Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) stabilisce, al comma 3 che: le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 non si applicano: b) con riferimento ad edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri. La norma contiene un rinvio alla disciplina vincolistica di carattere storico, architettonico e paesaggistico relativa ad edifici e relativi ambiti. Essa individua la natura del vincolo e l'oggetto del medesimo, costituito dagli "edifici e relativi ambiti", senza indicare la fonte da cui il vincolo promana. Ciò significa in primo luogo che il legislatore regionale, ai fini urbanistici che rientrano nei suoi poteri, ha ritenuto di ammettere interventi edilizi in deroga ai limiti della pianificazione urbanistica senza tenere conto, con particolare riferimento ai vincoli paesistici, della classificazione dei medesimi, a seconda della fonte, in vincoli derivanti dalla legge o da provvedimento amministrativo. Ne consegue che è rilevante ai fini dell'applicazione delle norme in questione esclusivamente il fatto che il vincolo, da qualunque fonte provenga, contenga riferimenti espressi all'edificio ed al "relativo ambito". In secondo luogo la norma fa riferimento al contenuto del vincolo, che deve avere per oggetto un edificio e l'area vincolata a tutela del medesimo. Deve quindi escludersi l'interpretazione ampia fornita dal Comune secondo il quale per "relativo ambito" si deve intendere qualsiasi area interessata da un vincolo paesaggistico nel quale rientri almeno un immobile. Tale interpretazione infatti finirebbe per far coincidere l'area esclusa dal c.d. piano casa con quella interessata da qualsiasi vincolo paesistico, eliminando quella parte della norma in cui il

adatta al raggiungimento degli obiettivi e delle finalità del «Piano casa». Non è dato di comprendere, dunque, le ragioni dell'esclusione ed è plausibile ritenere che detta scelta sia non solo del tutto immotivata, ma anche palesemente illogica.»

**Sintesi: E' illegittima la delibera di esclusione di alcune zone dal Piano casa della Regione Molise adottata oltre il sessantesimo giorno, termine previsto dall'art. 11 comma terzo della L.R. n. 30/2009.**

Estratto: «VII – Anche la delibera di C.C. n. 13/2010, recante «chiarimenti alla deliberazione di C.C. n. 2 del 13.2.2010» e impugnata con i motivi aggiunti risente dei medesimi vizi della deliberazione C.C. n. 2/2010, per l'illegittimità derivata – stante la natura meramente confermativa dell'atto - ma è censurabile anche per i denunciati vizi propri (vale a dire, la mancata astensione dei consiglieri comunali deliberanti in posizione di conflitto potenziale di interessi, l'adozione oltre il sessantesimo giorno, termine previsto dall'art. 11 comma terzo della L.R. n. 30/2009, nonché la carenza della motivazione, lì dove fa riferimento a non meglio precisate peculiarità storico-paesaggistiche della zona BA3, senza spiegare in cosa essa si distingua dalla zona BA1, ammessa ai benefici del «Piano casa»). Pertanto, anche detto provvedimento deve essere annullato per illegittimità.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE PUGLIA --> LIMITI**

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.263 del 26/01/2012 - Relatore: Francesca Petrucciani - Presidente: Pietro Morea

**Sintesi: I limiti posti dall'art. 6 L.R. Puglia 14/2009 all'applicazione dei bonus volumetrici in essa previsti devono essere interpretati rigorosamente tenuto conto della straordinarietà della disciplina in questione.**

Estratto: «L'intervento progettato, infatti, consiste nella demolizione e ricostruzione del fabbricato con l'ampliamento del 35% consentito dalla legge regionale 14/2009. Trattasi, per espressa dichiarazione contenuta nell'art. 1 della legge, di disciplina "straordinaria e temporanea" per "l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga alla pianificazione urbanistica locale, secondo le modalità e nei limiti previsti dalle norme seguenti". In particolare, per quanto qui interessa, i limiti sono previsti dall'art. 6, secondo cui "non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4:a) all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968 o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura;b) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo". La norma richiama quindi la destinazione urbanistica della zona interessata dall'intervento e tali limiti devono essere interpretati rigorosamente tenuto conto della dichiarata straordinarietà della disciplina in questione. Nel caso di specie, il

Comune ha evidenziato, già nel preavviso di diniego, che l'intervento in questione risulta in contrasto con gli artt. 163 e 164 del Regolamento Comunale che disciplinano gli interventi ammissibili sugli edifici oggetto di condono edilizio rispetto alla zona omogenea di ubicazione dell'edificio e con gli artt. 111, 114 e 116 N.T.E. che disciplinano gli interventi ammissibili in caso di demolizione di edifici aventi destinazione diversa da quella prevista dal PRG; con il citato art. 6 L.R. 14/2009. Con le osservazioni presentate a seguito di tale comunicazione il ricorrente ha rappresentato che la vigente strumentazione urbanistica consente nella zona in questione nuovi interventi per civili abitazioni, che l'edificio era stato già condonato e che l'art. 116 delle N.T.E. disciplina le nuove costruzioni in zone inserite in comparti a verde e servizi di quartiere, una volta decaduto il regime compartuale, seppure con ridotto indice volumetrico; l'intervento sarebbe quindi consentito anche perché non si tratterebbe di nuova costruzione ma di ristrutturazione edilizia. Deve tuttavia rilevarsi, in merito, che, come evidenziato dal Comune, il suolo in questione ricade in zona omogenea destinata a verde e servizi di quartiere (comparto n. 29) e la possibilità di edificazione risulta, in tal caso, subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo: l'art. 103 delle N.T.E. dispone infatti che le aree a verde e servizi di quartiere di proprietà privata sono soggette a comparto; inoltre, per il caso di demolizione dell'edificio (come nella specie), alla stregua dell'art. 111 delle norme tecniche la ricostruzione deve realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni. Il suolo in questione ricade, pertanto, nella limitazione prevista dalla lettera b) dell'art. 6 L.R. 14/2009, che esclude la possibilità di ampliamento laddove lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Né può essere accolta la tesi del ricorrente secondo cui l'area sarebbe stralciata dal comparto in quanto compromessa, poiché tale tesi è rimasta sfornita di qualsiasi supporto probatorio. Quanto poi all'asserita decadenza del regime compartuale, va evidenziato che l'eventuale scadenza dei termini di efficacia del piano attuativo non comporta la decadenza di ogni disciplina urbanistica dell'area, in quanto, ai sensi dell'art. 17, l. 17 agosto 1942 n. 1150, che prevede la sola decadenza dei vincoli e degli speciali poteri che la legge urbanistica attribuisce all'amministrazione per consentire la realizzazione del programma urbanistico, è consentita comunque la ultrattività delle disposizioni del piano scaduto disciplinanti l'edificazione, ed in particolare delle prescrizioni di zona e di quelle relative agli allineamenti, stante l'esigenza di evitare che, a fronte di un programma urbanistico in parte già realizzato, i nuovi interventi edilizi non si coordinino con il disegno urbanistico sino ad allora seguito, così alterandolo (in tal senso T.A.R. Lazio Latina, 10 giugno 2006, n. 367, T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 1 luglio 2010 n. 2810). Di conseguenza l'eventuale scadenza del termine del piano attuativo non fa venire meno la disciplina urbanistica della zona e la conseguente limitazione posta dall'art. 6 L.R. 14/2009 all'edificazione privata.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> DELIBERE DI ESCLUSIONE**

TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.933 del 12/11/2012 - Relatore: Tito Aru - Presidente: Mario Scano

**Sintesi: È legittima la delibera che limita l'applicabilità del Piano Casa ai sensi dell'art. 5 L.R. Sardegna 4/2009 e che sia motivata dalla necessità di assicurare l'armonica riedificazione e il corretto inserimento degli interventi nel tessuto urbanistico esistente.**

Estratto: «L'articolata esposizione in narrativa della vicenda per cui è causa evidenza che il punto centrale della controversia concerne la verifica della legittimità della delibera del Consiglio comunale di Cagliari n. 16 del 27 febbraio 2012, con la quale l'amministrazione comunale, in conformità a quanto previsto dall'art. 5 della legge n. 4/2009 introdotto dalla legge regionale n. 21/2011, ha individuato, per quanto qui interessa, "... ambiti di intervento nei quali limitare o escludere, in ragione di particolari e specificate qualità storiche, architettoniche o urbanistiche, gli interventi di demolizione e ricostruzione...". Ad avviso della ricorrente, infatti, mancherebbe nell'atto deliberativo contestato un'adeguata motivazione delle ragioni per le quali l'ente comunale ha ritenuto di limitare, per l'ambito d'intervento in cui ricade l'immobile della ricorrente, gli interventi di demolizione e ricostruzione alle sole ipotesi di superamento dell'indice di edificabilità fondiario, rendendo per contro non ammissibili gli interventi comportanti ulteriori deroghe alle norme previste dal PUC. L'argomento non trova tuttavia riscontro in atti. Si legge infatti nella delibera impugnata (pag. 4) che la limitazione di cui sopra trova la sua giustificazione nell'esigenza di assicurare "...un'armonica riedificazione e per il corretto inserimento degli interventi nel tessuto urbanistico esistente...". Orbene, se da un lato può condividersi l'affermazione che si tratti di motivazione piuttosto sintetica, dall'altro lato non può non concludersi nel senso che essa esprima comunque una ben precisa valutazione urbanistica dell'ente comunale nel senso di ritenere che allorché si inseriscono in un ambito urbanistico già interamente edificato gli interventi di demolizione e ricostruzione, se anche possono beneficiare dell'incremento volumetrico, non possono comportare un'alterazione degli equilibri dell'esistente con riguardo alle altezze e alle distanze dagli altri edifici. In proposito può rinviarsi alla relazione del Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune di Cagliari (prot. n. 125389 dell'8 giugno 2012, allegato n. 13 delle produzioni comunali), nella quale le anzidette considerazioni trovano ulteriore illustrazione proprio con riferimento al sito oggetto dell'intervento proposto dalla ricorrente. E sotto questo profilo non rileva l'argomento, più volte evidenziato dalla difesa della stessa ricorrente, che si tratta di difformità di lieve entità rispetto alle previsioni del PUC di Cagliari, restando invero i confini delle opere realizzabili strettamente limitati dalle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, senza potersi evidentemente attribuire all'ufficio comunale un potere derogatorio caso per caso a seconda dell'entità della singola violazione. La delibera del consiglio comunale, dunque, costituisce corretta applicazione della legge regionale che attribuisce al Comune il potere di introdurre limitazioni agli interventi di demolizione e ricostruzione in ragione di particolari e specificate qualità urbanistiche dell'ambito di intervento. Del resto l'attenzione alla qualità degli interventi e all'inserimento nel contesto urbano non si pone affatto in contrasto con le finalità perseguite dal c.d. piano casa di favorire "...il rilancio del settore edilizio favorendo interventi diretti alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità architettonica e abitativa, della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale..." (art. 1 legge n. 4/2009), trattandosi di trovare, in sede di concreta applicazione della disciplina, un corretto punto di equilibrio tra le contrapposte esigenze la cui valutazione è affidata al potere discrezionale dell'ente istituzionalmente preposto alla tutela urbanistica del territorio. E trattandosi di un potere ampiamente connotato da profili di discrezionalità tecnica e amministrativa, è evidente che il sindacato dell'organo giurisdizionale



escluse anche le sporgenze dalle pertinenze : il che chiaramente esclude il caso di specie, ove la tettoia non sporge dall'edificio principale, essendo la stessa ancorata al manufatto destinato ad autorimessa. Inoltre, la stessa non rispetta l'ulteriore prescrizione che impone il mantenimento dell'apertura verso l'esterno, atteso che dai dati di progetto emerge che la tettoia risulta chiusa su due lati e chiusa, per effetto della presenza dell'autorimessa, verso l'esterno, ossia in prospicienza del confine con i ricorrenti (vedasi sul punto quanto specificato con D.G.R.V. n. 2508 del 4.9.2009). Le considerazioni sin qui espresse consentono di ritenere fondate le censure dedotte in ricorso circa la violazione delle disposizioni della L.r. n. 14/2009, anche a prescindere dall'accertamento della reale esistenza dell'edificio ai fini dell'applicabilità della normativa, profilo di doglianza che può ritenersi assorbito.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> COSTRUZIONE IN ADERENZA O CONTIGUITÀ**

TAR VENETO, SEZIONE II n.2745 del 30/06/2010 - Relatore: Marina Perrelli - Presidente: Italo Franco

**Sintesi: Deve intendersi per costruzione in appoggio quella che scarica il peso degli elementi di cui si compone sul muro del vicino che in tal modo ne assicura la staticità necessaria.**

**Sintesi: Deve intendersi per costruzione in aderenza quella che gode di un'autonomia strutturale e funzionale rispetto a quella preesistente.**

**Sintesi: L'ampliamento del 20 per cento, consentito dall'art. 2 della L.R. Veneto 14/2009 e subordinato dal comma 2 alla realizzazione "in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente", deve essere realizzato in continuità rispetto al corpo di fabbrica preesistente, ma non importa se in aderenza, in appoggio o in sopraelevazione.**

**Sintesi: L'ampliamento consentito dall'art. 2 del Piano-casa veneto deve consistere in una prosecuzione fisica dell'edificio esistente.**

**Sintesi: L'art. 2 del Piano-casa della Regione Veneto consente che l'ampliamento dia luogo ad una nuova entità distinta dal precedente edificio soltanto allorché non sia possibile la costruzione in continuità con l'edificio preesistente o ne venga compromessa l'armonia estetica, nel qual caso il legislatore consente la realizzazione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale, per ottenere il beneficio previsto dalla normativa sul Piano-casa.**

Estratto: «La Regione Veneto, con la D.G. n. 2797 del 22.9.2009 recante le note esplicative alla legge regionale sul c.d. piano casa, in relazione all'art. 2, comma 2, ha evidenziato che lo stesso "individua le modalità di realizzazione dell'ampliamento accordando la preferenza, allo scopo di limitare il consumo del territorio, agli ampliamenti realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo". La stessa D.G.R. ha specificato

che nel caso di specie il termine “aderenza” deve essere inteso come sinonimo di “continuità” edilizia: in tal senso devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione. Secondo la giurisprudenza deve intendersi per costruzione in appoggio - secondo una nozione desunta dalle leggi fisiche - quella che scarica il peso degli elementi di cui si compone sul muro del vicino che in tal modo ne assicura la staticità necessaria, mentre per costruzione in aderenza quella che gode di un'autonomia strutturale e funzionale rispetto a quella preesistente (cfr. Cass. Civ. II, 30.8.2004, n. 17388) Orbene il Collegio, sulla scorta dei criteri di interpretazione letterale e teleologico, ritiene che l'art. 2, comma 2, della L.R. n. 14/2009 vada interpretato nel senso che l'ampliamento del 20 per cento, consentito dall'art. 1 della medesima legge, deve essere realizzato in continuità rispetto al corpo di fabbrica preesistente, ma non importa se in aderenza, in appoggio o in sopraelevazione. Invero, ciò che interessa al legislatore è che l'ampliamento ne sia una prosecuzione fisica e non costituisca una nuova entità distinta dal precedente edificio. A tale regola generale fa eccezione l'ipotesi in cui non sia possibile la costruzione in continuità con l'edificio preesistente o ne venga compromessa l'armonia estetica, nel qual caso il legislatore consente la realizzazione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale per ottenere il beneficio previsto dalla normativa sul piano - casa.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DELIBERA DI ESCLUSIONE**

TAR VENETO, SEZIONE II n.1361 del 12/08/2011 - Relatore: Francesco Bruno - Presidente: Amedeo Urbano

**Sintesi: Il Comune, sulla base di specifiche valutazioni – che l'amministrazione è certamente tenuta ad esplicitare nella motivazione della deliberazione – può escludere in tutto o in parte l'applicazione della l.r. Veneto 14/2009 oppure modellarne l'applicazione.**

Estratto: «In tale quadro, particolare rilievo assume la disposizione contenuta nell'art. 9, comma 5. La prima parte della prefata disposizione prevede che: «Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i Comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4». È previsto, inoltre, che decorso “inutilmente tale termine la Giunta regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta con il compito di convocare, entro e non oltre dieci giorni, il consiglio comunale ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento”. Con tale disposizione, dunque, il legislatore regionale ha inteso assicurare – come, peraltro, chiarito anche stessa circolare n. 4 del 29 settembre 2009, sopra richiamata – una manifestazione di volontà esplicita da parte Comune in merito all'applicabilità o meno delle misure straordinarie previste dalla legge regionale. Il Comune, infatti, sulla base di specifiche valutazioni – che l'amministrazione è certamente tenuta ad esplicitare nella motivazione della deliberazione – può escludere in tutto o in parte l'applicazione della disciplina in argomento oppure modellarne l'applicazione. La disposizione sopra richiamata, inoltre, prevede che la deliberazione de qua debba essere approvata entro il 30 ottobre 2009; in difetto di tale

adempimento, infatti, è prevista la nomina, da parte della Giunta regionale, di un commissario per la convocazione del Consiglio Comunale. Né dalle deduzioni della difesa dell'amministrazione comunale né dalla documentazione versata in atti emerge che il Comune di Venezia abbia introdotto alcuna limitazione ai sensi dell'art. 9, comma 5, con la conseguenza che in forza delle disposizioni sopra richiamate – che costituiscono un quadro di riferimento certo, stabile e tempestivo, idoneo a consentire agli interessati l'effettuazione degli adempimenti previsti nel termine prescritto – l'intervento in esame deve ritenersi senz'altro ammesso. Sulla scorta delle predette argomentazioni il ricorso per motivi aggiunti deve, pertanto, essere accolto, con conseguente annullamento del provvedimento impugnato. In relazione alle ulteriori censure dedotte il Collegio procede ad assorbimento, non potendo derivare alla ricorrente alcuna utilità ulteriore rispetto a quella già conseguita in esito alle considerazioni sopra svolte.»

TAR VENETO, SEZIONE II n.1216 del 13/07/2011 - Relatore: Marina Perrelli - Presidente: Amedeo Urbano

**Sintesi: La delibera di esclusione comunale non può avere ad oggetto gli interventi di cui all'art. 5 L.R. Veneto 14/2009.**

Estratto: «3.1. Il Collegio ritiene di trattare congiuntamente i due motivi di ricorso con i quali i ricorrenti lamentano la violazione degli artt. 5 e 9 della L.R. n. 14/2009, nonché l'eccesso di potere per contraddittorietà giacché il Comune resistente avrebbe introdotto delle esclusioni e delle limitazioni all'applicazione della normativa regionale de qua, al di là delle ipotesi tassativamente elencate dall'art. 9, comma 5.3.2. Il Comune di Vittorio Veneto, con la delibera consiliare n. 54 del 30.10.2009, approvava il regolamento di attuazione della legge sul piano casa e, segnatamente, per quel che interessa la presente controversia, nell'esercizio del potere attribuitogli dalla normativa regionale, prevedeva al punto 4 della rammentata delibera «di escludere l'applicazione della L.R. 14/2009 nota come Piano Casa nei seguenti ambiti urbani: Centro Storico, così come censito, catalogato ed individuato nell'Atlante dei Centri Storici del Veneto, Provincia di Treviso, redatto ai sensi della L.R. 80/80 (...)».3.3. Ad avviso del Comune resistente sarebbe legittima l'interpretazione restrittiva seguita in relazione al citato art. 5, il quale al primo comma stabilisce le tipologie di pensiline e di tettoie che non rilevano a fini volumetrici, mentre al secondo comma ne prevede la realizzabilità nelle sole zone agricole, con la conseguenza che resta confermata per ogni altro aspetto la regolamentazione locale. Ne discende, quindi, che legittimamente il Comune di Vittorio Veneto, in considerazione del pregio, della ricchezza e della conformazione urbanistica delle zone A ricadenti nel perimetro del centro storico, ha escluso la realizzabilità di tali tipologie di interventi onde tutelare il proprio patrimonio storico culturale.3.4. Il Collegio non ritiene di poter condividere la predetta interpretazione.3.5. L'art. 9, comma 5, della L.R. n. 14/2009 recita testualmente che «... i Comuni, entro il termine del 30 ottobre 2009, deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4».Merita, inoltre, di essere evidenziato che anche i commi precedenti del citato articolo 9, rubricato «ambito di applicazione», si riferiscono esclusivamente agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 escludendone l'operatività in relazione a determinate tipologie di edifici, senza mai menzionare gli interventi di cui all'art. 5.3.6. Tale ultima disposizione, a sua volta, al comma 2 prevede che le tettoie e pensiline finalizzate all'installazione degli impianti

con la deliberazione gravata – approvata quando il termine perentorio prescritto dall’art. 9, comma 5 era ormai decorso – a modificare le determinazioni assunte con la precedente deliberazione, introducendo limiti originariamente non previsti e, nello specifico, subordinando “gli interventi ricadenti in area demaniale all’interno dei quadri di ripristino ambientale già individuati dal vigente strumento urbanistico”, alla predisposizione di “un piano urbanistico attuativo redatto ai sensi degli artt. 19 e 20 della l.r. n. 11 del 2004”.La censura è, dunque, per le considerazioni sopra svolte, fondata.L’ulteriore censura dedotta può essere, invece, assorbita, non potendo derivare alle ricorrenti alcuna utilità ulteriore rispetto a quella già conseguita in esito alle considerazioni sopra svolte.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DEMORICOSTRUZIONE**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3596 del 08/07/2013 - Relatore: Giuseppe Castiglia - Presidente: Giorgio Giaccardi

**Sintesi: Affinché la demolizione e ricostruzione con ampliamento prevista dall'art. 3 L.R. Veneto 14/2009 possa essere giudicata conforme a legge, il nuovo sedime deve serbare una relazione effettiva e concreta rispetto a quello precedente: la Circolare n. 1/2011 della Regione Veneto, infatti, esprime una regola operativa che ragionevolmente deve ritenersi discendere dalla formulazione della citata legge regionale.**

Estratto: «2.La signora A. ha proceduto alla demolizione e alla ricostruzione del proprio edificio sulla base dell’art. 3 della legge della Regione Veneto n. 14 del 2009.Diversamente da quanto assume l’appellante, la modifica dell’area di sedime – che nel caso di specie ha indiscutibilmente avuto luogo – non richiedeva affatto un piano attuativo, che il comma 3 dell’art. 3 esige soltanto per incrementi di volume superiori a quello standard del 40 per cento.La questione che si pone, tuttavia, è quella dei limiti entro i quali la modifica dell’area di sedime possa ritenersi consentita.A questo proposito, la Regione e il Comune hanno adottato circolari interpretative, che sono bensì successive alla data del rilascio del permesso di costruire (3 agosto 2011) ma – come dimostra la stessa circostanza che la parte privata appellata ritiene di poterle richiamare a sostegno delle proprie tesi (pagg. 7 e 8 della memoria di costituzione – esprimono comunque regole operative, che ragionevolmente devono ritenersi discendere dalla formulazione della legge regionale. Secondo la circolare del Presidente della Giunta regionale n. 1 del 6 novembre 2011, nel caso di integrale demolizione dell’edificio, la nuova localizzazione “deve mantenere un rapporto con la sua localizzazione originaria, utilizzando almeno parzialmente il vecchio sedime”. La precedente circolare n. 4 del 29 settembre 2009 - certamente applicabile alla vicenda rationetemporis - sembrava, anzi, anche più restrittiva al riguardo, là dove stabiliva che “per quanto concerne la localizzazione dell’edificio ricostruito si evidenzia che esso, fatte salve le variazioni conseguenti all’ampliamento, deve mantenere un rapporto con la sua localizzazione originaria, con esclusione quindi della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, quantunque nella stessa area di proprietà”.Inoltre la stessa circolare – formalmente in relazione all’art. 10 della legge, ma con un’affermazione chiaramente destinata a valere per tutto il nuovo quadro

normativo – precisava che “il concetto di «ricostruzione» implica che tale intervento debba avvenire sulla medesima area di sedime”.La deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 30 novembre 2011, poi, consente che “la nuova edificazione possa prevedere un diverso orientamento dislocazione (sic) del nuovo edificio qualora sulla base di specifiche analisi dimostrate si riscontri una migliore efficienza in termini energetici complessivi dell’edificio stesso. Tale possibilità può prevedere anche uno scostamento parziale dal nuovo edificio rispetto al sedime di quello demolito ...”.Pare dunque evidente che, perché l’operazione complessiva (demolizione e ricostruzione) possa essere giudicata conforme a legge, il nuovo sedime debba serbare una relazione effettiva e concreta rispetto a quello precedente.2.1 Ora, nella vicenda in questione, a parte che non è dato cogliere quelle specifiche analisi che - in termini di finalità dell’intervento e di utilizzazione di tecniche costruttive di c.d. bioedilizia - dovrebbero giustificare il nuovo orientamento dell’immobile, il rapporto tra vecchia e nuova area di sedime manca del tutto (secondo l’appello, non contestato, vecchio e nuovo edificio insisterebbero su mappali diversi: da 398 a 399) o, tutt’al più, appare del tutto formale (come appare dalla tavola allegata alla relazione tecnica allegata all’istanza di autorizzazione paesaggistica, vi sarebbe solo sovrapposizione di un modesto tratto di un muro perimetrale).In definitiva, il rapporto tra la precedente e la nuova costruzione si rivela del tutto labile, se non illusorio. E ciò, ad avviso del Collegio, è sufficiente per ritenere – in coerenza, si ripete, con gli orientamenti della Regione e dello stesso Comune – che, nella fattispecie, non si sia trattato di demolizione e ricostruzione (nel senso voluto dalla legislazione regionale), ma di abbattimento e traslazione ex novo su suolo diverso da quello originario.Tanto basta per concludere nel senso dell’illegittimità del permesso di costruire oggetto del ricorso, che deve pertanto essere annullato.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DISPOSIZIONI DEROGABILI**

TAR VENETO, SEZIONE II n.1329 del 14/12/2015 - Relatore: Marco Morgantini - Presidente: Stefano Mielli

**Sintesi: Le deroghe consentite dalla L.R. Veneto 14/2009 hanno ad oggetto esclusivamente i parametri di regolamento o di piano che fissano la quantità di volume o di superficie; altre tipologie di deroga sono astrattamente possibili solo se siano specificamente previste dalla legge regionale.**

**Sintesi: La L.R. Veneto 14/2009 non consente deroghe per quanto attiene ai requisiti dell’area di sedime, della sagoma e della tipologia delle nuove costruzioni.**

Estratto: «Parte ricorrente lamenta violazione ed erronea applicazione degli articoli 1, 2, 3 e 6 della legge regionale n° 14 del 2009 come integrata e modificata dalla legge regionale n° 32 del 2013.Ritiene in particolare che, trattandosi di intervento da effettuarsi sulla base della sopra richiamata legge regionale sul piano casa, sono derogati i regolamenti e gli strumenti urbanistici comunali. Secondo parte ricorrente gli unici vincoli che la legge pone riguarderebbero l’obbligo di realizzare gli ampliamenti in zona analoga a quella nella quale è

16 marzo 2012. Ne consegue che, al di là di quanto dalla stessa chiarito, nel periodo cui si riferisce la domanda di permesso di costruire in deroga, presentata dalla ricorrente, esisteva una vuoto a livello legislativo regionale, colmato dalla legge statale, come espressamente indicato dalla norma transitoria innanzi citata. Tale legge statale non contiene il limite della previa pianificazione, invece introdotto dal legislatore regionale, che pertanto, risulta, *ratione temporis*, inapplicabile.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CITTÀ - D.L. 70/2011 --> SILENZIO-ASSENSO**

TAR CAMPANIA, SEZIONE I SALERNO n.1982 del 27/09/2013 - Relatore: Giovanni Grasso -  
Presidente: Antonio Onorato

**Sintesi: Nell'ambito del c.d."piano città" non può ritenersi formato l'assenso per silentium nei casi in cui occorra il previo parere soprintenzio.**

Estratto: «3.- Analoga considerazione, tuttavia, non può farsi in ordine alla necessità di acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza: e ciò in quanto, pur trattandosi, come prospettato, di opere in variante all'esterno dell'area di sedime del fabbricato e non comportanti attività di scavo, il previo assenso dell'Ente deputato alla relativa verifica (se non altro in relazione alla prospetta realizzazione di rampa carrabile, di allaccio alla rete fognaria e di recizione) doveva ritenersi imprescindibile. Ciò che, sia pure *ex post*, è del resto confermato proprio dalla circostanza che, interpellata, la Soprintendenza ha, per un verso, autorizzato l'intervento, ma ha, per altro verso e senza contestazioni, imposto, a guisa di prescrizione, il ricorso, per le opere in questione, alla figura di un archeologo specializzato. Deve, perciò, ritenersi esatto, sul piano formale, l'assunto del Comune che – limitatamente al profilo in questione – non poteva ritenersi formato l'assenso per silentium, che è, appunto, normativamente escluso nei casi in cui occorra il previo parere soprintenzio. Non può non osservarsi, peraltro, alla luce dei fatti di causa, come il Comune abbia serbato un atteggiamento inerte anche dopo aver sollecitato e conseguito la ridetta autorizzazione: il che, se non vale, come preteso dai ricorrenti, a dare per acquisito il proprio tacito assenso, ridonda in obiettivo inadempimento all'obbligo di proseguire e concludere il procedimento con un provvedimento espresso e motivato (senza che, a tal fine, possa avere rilievo la circostanza che i ricorrenti abbiano assunto l'iniziativa di promuovere un contenzioso).»

## **PROCEDURA --> CONTRADDITTORIO --> PIANO CASA**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.6358 del 21/09/2010 - Relatore: Silvia Cattaneo -  
Presidente: Mario Arosio

**Sintesi: La delibera con cui il Comune è chiamato a delimitare sul proprio territorio comunale l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 6 L.R. Lombardia 13/2009 ha natura di atto generale di pianificazione: non incombe, pertanto, sull'amministrazione alcun onere procedimentale di comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13, legge 241/1990.**

Estratto: «11. È, infine, infondato, l'ottavo motivo di ricorso, con cui l'Aler deduce l'illegittimità dell'atto per violazione degli artt. 7, 8 e 10, l. n. 241/1990 ed inosservanza del principio del contraddittorio. La delibera con cui il Comune è chiamato a delimitare sul proprio territorio comunale l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 6 ha natura di atto generale di pianificazione: non incombe, pertanto, sull'amministrazione alcun onere procedimentale di comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13, l. n. 241/1990. La norma di cui all'art. 5, c. 6, l. Regione Lombardia n. 13/2009, che regola la formazione della delibera impugnata, prevede, dal canto suo, solo un obbligo di motivazione ma non forme partecipative. 12. L'interpretazione degli artt. 4 e 5, c. 6 della l. reg. Lombardia n. 13/2009 cui ha aderito questo Collegio - secondo cui è consentito all'amministrazione, ai sensi dell'art. 5, c.6 della medesima legge, non solo escludere parti del territorio comunale dal beneficio volumetrico previsto dall'art. 4, ma anche delimitare le prerogative concesse da tale disposizione ove ricorrano specifiche ragioni storiche, urbanistiche o paesaggistico-ambientali - consente di ritenere manifestamente infondata l'eccezione, prospettata dalla difesa dell'amministrazione resistente, di illegittimità costituzionale dell'art. 4, l. Regione Lombardia n. 13/2009 per violazione dell'art. 117, c.3, Cost.»

## **PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE URBANISTICHE --> PIANO CASA**

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.1373 del 04/02/2014 - Relatore: Solveig Cogliani - Presidente: Antonino Savo Amodio

**Sintesi: Non può negarsi un generale potere del Comune di individuare complessi ambiti di particolare interesse nel proprio territorio da sottoporre ad una peculiare disciplina in materia di applicazione del «Piano casa», sia pure con il limite nell'adeguatezza dell'istruttoria e nelle figure sintomatiche di eccesso di potere.**

Estratto: «IV – Fatta questa premessa deve procedersi all'esame dei dedotti vizi di istruttoria e motivazione attraverso i quali l'istante censura il provvedimento che inibisce l'attività edilizia ed il presupposto parere della Sovrintendenza Capitolina. L'intervento, difatti, è negato poiché l'immobile – ricompreso tra gli “Edifici e complessi edilizi moderni – complessi di edifici di notevole interesse architettonico ed urbano” di cui alla ‘Carta Qualità’ – comporterebbe una modifica all’ “integrità architettonica dell'immobile alterandolo e non riqualificandolo”. Tale indagine comporta tre ambiti di giudizio: il primo, in ordine alla sussistenza di una generale competenza del Comune di individuazione di ambiti di tutela al di là della sottoposizione a vincolo degli immobili; il secondo concernente l'eshaustività della specifica istruttoria in ordine all'intervento richiesto; il terzo, relativo all'ambito di sindacabilità del giudizio espressione di