



COMUNE DI AREZZO

Servizio Pianificazione
Urbanistica

Arezzo, 17.02.2015
Prot. n. 18676/M.01

UFFICIO EDILIZIA

S e d e

OGGETTO: Precisazioni in ordine alla applicazione delle Disposizioni sui trasferimenti volumetrici di cui all'art. 32 delle N.T.A. del vigente R.U.

Quadro normativo:

L'art. 32 delle NTA del vigente RU al comma 1 disciplina i trasferimenti volumetrici come segue: *Al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904, è ammesso il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79 o in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto, all'interno dello stesso sottosistema, con un incremento del 40% della Sul esistente.*

Le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. in vigore dal 13/07/2011 fino al 12/11/2013 ammettevano, al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904, il trasferimento volumetrico in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto ed all'interno dello stesso sottosistema, con un incremento del 35% della Sul esistente.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. adottato nell'anno 1987 e entrato in vigore nel gennaio 1993, oggetto di variante del 26/04/2004 ed efficace fino al 12/07/2011 prevedevano, per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, e in particolare per gli annessi agricoli realizzati senza concessione edilizia e oggetto di condono ai sensi della L. 47/1985, la demolizione e ricostruzione a parità di volume nell'ambito di un corretto inserimento ambientale;

La norma statale sovraordinata stabilisce al riguardo:

- art. 96 lett. f) del R.D. 25/07/1904 n. 523 – Testo unico delle opere idrauliche - : *sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese - l'secondo cui i seguenti: .. f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;*
- art. 33, comma 1 della L. 28/02/1985 n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia - : *sono opere non suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse: ... b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;*

Quadro conoscitivo:

In presenza di manufatti edilizi nell'ambito delle fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua inseriti nel *"Elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle acque pubbliche di cui ai regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali"* – di cui all'art. 96 lett. f) del R.D. 25/07/1904 n. 523 – sono prefigurabili, tra l'altro, le seguenti fattispecie:

- manufatti edilizi la cui epoca di realizzazione sia da far risalire successivamente alla pubblicazione del Decreto di dichiarazione di acqua pubblica del corso d'acqua, ma a epoca antecedente il 1 settembre 1967 se ubicati esternamente alla perimetrazione urbana definita con D.C.C. n. 135/86, ovvero antecedente al 31 ottobre 1942 se ubicati all'interno della predetta perimetrazione;

- manufatti edilizi la cui epoca di realizzazione sia da far risalire successivamente alla pubblicazione del Decreto di dichiarazione di acqua pubblica del corso d'acqua, e oggetto di Licenza o Concessione Edilizia rilasciata;

- manufatti edilizi la cui epoca di realizzazione sia da far risalire successivamente alla pubblicazione del Decreto di dichiarazione di acqua pubblica del corso d'acqua, e oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47;

Precisazioni in ordine alla applicazione delle Disposizioni sui trasferimenti volumetrici:

Per i manufatti edilizi ricadenti nella prima fattispecie si verifica quanto disciplinato dall'art. 207 comma 4 della L.R. n. 65/2014 secondo cui: *Le opere ed interventi eseguiti ed ultimati in data anteriore al 1° settembre 1967 in assenza di titolo abilitativo o in difformità dal medesimo, qualora all'epoca della realizzazione risultavano ricadenti all'esterno della perimetrazione dei centri abitati, sono da considerarsi consistenze legittime dal punto di vista urbanistico-edilizio, salvo che al successivo comma 6 viene stabilito che: Sono fatte salve le disposizioni relative a vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, nonché ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree.*

Per tali manufatti sussistono i presupposti della legittimità edilizia, subordinatamente alla verifica delle disposizioni del vincolo idraulico;

Per i manufatti edilizi ricadenti nella seconda fattispecie si verificano i presupposti di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241: *Nuove norme sul procedimento amministrativo* con riferimento agli articoli 21 octies e nonies, secondo cui: *Il provvedimento amministrativo illegittimo può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge.*

Per tali manufatti risulta rilasciato un titolo edilizio legittimante, ancorchè suscettibile di annullamento in via di autotutela in quanto in assenza di parere sul vincolo idraulico salvo dimostrare l'esistenza di ragioni di interesse pubblico;

Per i manufatti edilizi ricadenti nella terza fattispecie si possono verificare i presupposti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, previa deposito di tutta la documentazione prevista dalla L. 47/1985, sussistendo quindi i presupposti della legittimità edilizia subordinatamente alla verifica delle disposizioni del vincolo idraulico;

E' di tutta evidenza che la violazione del vincolo idraulico di cui all'art. 96 lett. f) del R.D. 25/07/1904 n. 523 – *Testo unico delle opere idrauliche*, ovvero l'assenza dei presupposti per il rilascio del nulla-osta da parte dell'Ente competente - per tutti i casi sopra elencati - comporta l'applicazione di una sanzione ripristinatoria che prevede la rimozione del manufatto dalla fascia del vincolo idraulico medesimo.

Per quanto sopra premesso - tenuto conto che qualora in presenza di presupposti di legittimità edilizia subordinatamente alla verifica delle disposizioni del vincolo idraulico se ne preveda la riconduzione a conformità tramite il trasferimento fuori dalla fascia del vincolo stesso - è ritenuto procedibile l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32 delle NTA del vigente RU secondo cui al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904 è ammesso il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79 o in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto, per i seguenti:

- manufatti edilizi la cui epoca di realizzazione sia da far risalire successivamente alla pubblicazione del Decreto di dichiarazione di acqua pubblica del corso d'acqua, e epoca antecedente il 1 settembre 1967 se ubicati esternamente alla perimetrazione urbana definita con D.C.C. n. 135/86, ovvero antecedente al 31 ottobre 1942 se ubicati all'interno della predetta perimetrazione;

- manufatti edilizi la cui epoca di realizzazione sia da far risalire successivamente alla pubblicazione del Decreto di dichiarazione di acqua pubblica del corso d'acqua, e oggetto di Licenza o Concessione Edilizia rilasciata;

- manufatti edilizi la cui epoca di realizzazione sia da far risalire successivamente alla pubblicazione del Decreto di dichiarazione di acqua pubblica del corso d'acqua, e oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47, contenente tutta la documentazione prevista dalla stessa legge e oggetto di asseverazione ai sensi dell'art. 2, c.2 del vigente R.E. (ad esclusione del parere di cui al R.D. 523/1904).

Richiamato quindi l'art. 2 comma 4 delle NTA del vigente RU ove è contenuta la definizione di edificio esistente *quale manufatto che abbia legittimità edilizia, i cui lavori siano iniziati entro la data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, ancorché non dichiarato abitabile o agibile*, è ritenuto che i manufatti di cui sopra – indicativi di specifiche fattispecie tecnico-giuridiche - possano essere ricondotti all'accezione di "edificio esistente" se e in quanto ricorrono le condizioni di cui sopra, ovvero se e in quanto suscettibili di trasferimento volumetrico, e i cui lavori siano iniziati prima dell'entrata in vigore del RU.

Il Direttore Ufficio Edilizia
Ing Paolo Frescucci



Il Direttore Servizio Pianificazione
Arch Roberto Calussi

