

VI.3



**REGIONE MARCHE**  
AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE  
IL SEGRETARIO GENERALE

*Laminio Edil.*

Prot.:

risposta a nota Comune AN prot. 16666/2010



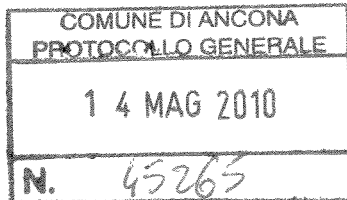
**Regione Marche – Giunta Regionale**  
A00: Registro Unico della Giunta Regionale

**0287980 | 07/05/2010**  
**R\_MARCHE | GRM | DDS\_DPS | P**

AL **COMUNE DI ANCONA**  
**ASSESSORATO**  
**LARGO XXIV MAGGIO, 1**  
**600100 ANCONA (AN)**

E, P.C. **PROVINCIA DI ANCONA**  
**SERVIZIO I - URBANISTICA**  
**VA MENICUCCI, 3**  
**60122 ANCONA (AN)**

**REGIONE MARCHE**  
**P.F. PIANIFICAZIONE URBANISTICA**  
**VIA PALESTRO, 19**  
**600122 ANCONA (AN)**



**Oggetto: Richiesta parere su interventi edilizi ricadenti in area P.A.I. classificata P3 – TRASMISSIONE PARERE**

Con la nota sopra emarginata è stata richiesta l'espressione di parere sull'intervento in oggetto ed in particolare circa *"la possibilità di aumentare la superficie utile di un immobile all'interno di un volume assentito tramite la realizzazione di un solaio interpiano . . . . ricadente in zona "Frana di Posatora" classificata con grado di rischio R4 e livello di pericolosità P3"*.

La nota rappresenta inoltre che tra i documenti allegati al progetto il progettista ha calcolato il "carico urbanistico" e la predetta stima *"dimostrerebbe che l'intervento, pur comportando aumento di superficie utile, non genera aumento di carico urbanistico"*.

Infine, dopo aver richiamato il contenuto della circolare AdB sul Piano di Assetto Idrogeologico nella parte in cui svolge considerazioni sul concetto di carico urbanistico (n.d.r. intendendo in ciò riferirsi all'articolo 12 delle N.A. del PAI, applicabile all'intervento in oggetto) ed eventuali incrementi di superfici, si propone il quesito già sintetizzato in apertura della presente nota evidenziando che, a proprio parere, *"Dalla lettura della citata circolare si evince che l'incremento della superficie utile risulta vietato e nell'eventualità che venga eseguito un intervento di cambio d'uso quest'ultimo non dovrà comportare un incremento di carico urbanistico"*.

Tanto premesso quanto segue contiene considerazioni svolte in linea di principio ed in via astratta e generale (e non sulla singola e specifica fattispecie in virtù della non competenza in materia di urbanistica della scrivente struttura e per non invadere le sfere discrezionali di valutazione di competenze dell'Amministrazione Comunale ai sensi delle disposizioni del PAI approvate dal Consiglio Regionale) affinché casi che pervenissero in futuro al Comune possano essere da questo autonomamente valutati.



**1. In generale, in ordine al PAI ed agli interventi consentiti nelle aree di versante in dissesto.**

La richiesta è proposta con riferimento al Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 116 del 21-01-04 pubblicata sul supplemento n. 5 del BUR Marche n. 15 del 13 febbraio 2004.

In linea generale si evidenzia che il P.A.I. è uno strumento di pianificazione e programmazione di azioni e norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo per la prevenzione del rischio idrogeologico.

La richiesta avanzata riguarda nello specifico il piano per l'assetto dei versanti, disciplinato al Titolo III delle Norme di Attuazione (N.A.) del P.A.I.; in particolare si evidenzia che gli usi e le trasformazioni consentiti nelle aree a rischio perimetrate dal Piano sono disciplinati dall'articolo 12 delle predette N.A.

A tale riguardo si precisa, in linea generale, che:

- le norme di attuazione sono organizzate in un articolato normativo generale, costituito da 24 articoli, integrato da due testi aventi funzione di indirizzo agli enti preposti all'applicazione delle norme di piano;
- il corpo normativo principale va letto in maniera integrata e coordinata con l'allegato "A" alle Norme di Attuazione - denominato "Indirizzi d'uso del territorio per la salvaguardia dai fenomeni di esondazione" - e con l'allegato "B" - titolato "Indirizzi d'uso del territorio per il settore agro-forestale".

La competenza alla verifica del rispetto delle norme di piano è, nel caso specifico, demandata in prima istanza all'Amministrazione Comunale ai sensi delle disposizioni dell'art. 24, comma 2, prima alinea, delle N.A. del PAI sotto riportato:

***"Articolo 24 Disposizioni in materia di urbanistica***

*1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 6, della L. n. 183/1989 e dell'art. 10, comma 7, della L.R. 13/1999, il presente articolo detta disposizioni e prescrizioni per l'attuazione del piano nel settore urbanistico.*

*2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 riguardano:*

*- le aree perimetrate dal piano per l'assetto idraulico, cartografate nelle Tavole da RI 1 a RI 79, nelle quali sono introdotte le limitazioni d'uso del territorio prescritte dagli Articoli 7 e 9;*

*- le aree perimetrate dal piano per l'assetto dei versanti, cartografate nelle Tavole da RI 1 a RI 79, nelle quali sono introdotte le limitazioni d'uso del territorio prescritte dall'Articolo 12".*

Pertanto, per una corretta applicazione delle norme, riveste un ruolo fondamentale la individuazione della categoria dell'intervento, che, per quanto previsto dalle predette N.A., potrebbe delineare due possibili scenari:

- l'intervento rientra tra quelli consentiti: il Comune (ovvero il soggetto/ente competente in via ordinaria al rilascio del titolo abilitativo per le opere) verifica ed attesta la compatibilità dell'intervento alle previsioni di cui al predetto art. 12 (comma 3 nel caso di specie) e procede con gli atti di propria competenza (richiedendo e raccogliendo i pareri eventualmente previsti da ulteriori disposizioni normative), previa redazione della verifica tecnica di compatibilità, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente (comma 5);



- nel caso in cui l'intervento non rientri in una delle fattispecie consentite nelle aree a rischio, le trasformazioni edilizie non previste potrebbero essere realizzate solo mediante l'attivazione della cosiddetta procedura di mitigazione del rischio di cui all'Art. 23 delle N.A. del P.A.I., previa "valutazione della necessità di mitigare le condizioni di rischio", secondo le disposizioni del comma 2 e limitatamente alle fattispecie urbanistiche di cui al comma 3 del medesimo articolo.

Va comunque evidenziato che, qualora gli interventi risultino essere consentiti, tale possibilità va considerata "in linea di principio"; la reale **fattibilità va conseguita "nel merito"** tramite l'esecuzione della sopra citata verifica tecnica – art. 12, comma 5 - (per l'appunto volta a **valutare la "compatibilità" del singolo e determinato intervento con il "reale" stato dei luoghi ed alla eventuale proposizione di idonee misure tecnico-edilizie-costruttive o interventi atti a conseguire tale compatibilità**).

Infine, ai sensi dell'art. 19 delle N.A. del P.A.I., le Amministrazioni ed i soggetti privati possono presentare istanza all'Autorità, corredata da documentazione tecnico-grafica adeguata in relazione alla tipologia del fenomeno ed all'oggetto della richiesta, per la "...modifica parziale o l'eliminazione dell'area e per la variazione dei livelli di rischio e di pericolosità" nei seguenti casi:

- realizzazione di interventi di messa in sicurezza delle aree a rischio previsti dal Piano, in altri programmi di difesa del suolo o con esso coerenti;
- approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità dell'area a rischio;
- altre fattispecie.

## **2. In particolare, in ordine al quesito proposto.**

Si svolgono di seguito alcune considerazioni sulla casistica generale e non sul singolo intervento.

In virtù della natura dell'intervento (che in sintesi e ancorché non definito compiutamente nella richiesta del Comune appare essere come di ristrutturazione edilizia con contestuale cambio di destinazione d'uso) si invita a valutare l'applicabilità delle lettere d) ed e) dell'articolo 12, comma 3. – interventi consentiti nelle aree di versante in dissesto caratterizzate dal livello di pericolosità P3 – di seguito riportate per una trattazione organica della questione:

- d) "interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La ristrutturazione di cui alla presente lettera non può comportare aumento volumetrico; ai fini del calcolo della volumetria per gli interventi di cui alla presente lettera non si tiene conto delle innovazioni necessarie per gli adeguamenti degli edifici esistenti in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche";
- e) "cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera d), purché non comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio".

La circolare AdB 9 marzo 2004, riportata di seguito in estratto ed in corsivo, contiene alcune precisazioni rispetto alla ristrutturazione edilizia ed al carico urbanistico; tali precisazioni sono riportate nella nota del Comune. *"appare opportuno svolgere alcune considerazioni sul concetto di carico urbanistico secondo gli orientamenti consolidati dalla disciplina urbanistica, per cui manifestazione tipica di un aumento di carico urbanistico è la costituzione di nuove superfici utili (più che di volume, come aumento della superficie di calpestio, che consente un incremento degli abitanti) o il cambio di destinazione. In ordine al cambio di destinazione, le situazioni da confrontare per valutare l'eventuale aumento di carico urbanistico sono rappresentate, ovviamente, da quella esistente che va raffrontata con quella di previsione vigente, entrambe intese come capacità teoriche"*.



La richiesta avanzata risultava iscritta all'O.d.G. della seduta di Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino del 16 marzo u.s. e pur non essendo stata completamente affrontata è stata brevemente esposta; anche sulla base delle primissime "impressioni" del Comitato è stata redatta la presente nota.

In primo luogo, in riferimento ad eventuali aumento di superfici in caso di interventi di ristrutturazione edilizia si evidenzia che la norma di riferimento del PAI (art. 12, c. 3 lett. d) propone esplicito riferimento unicamente alla volumetria dei fabbricati, stabilendo espressamente divieto di incremento volumetrico (fatte salve le casistiche espressamente indicate) e non disciplina anche la questione della variazione di superfici che può ritenersi, pertanto, non inibita in principio.

In altri termini si può ragionevolmente considerare che in sede disciplina degli interventi di ristrutturazione edilizia il Consiglio regionale abbia ritenuto opportuno e sufficiente, in rapporto alle finalità del Piano, disciplinare gli variazioni volumetriche e non anche quelle "superficiali".

Invece con riferimento al carico urbanistico si considera che la norma di riferimento del PAI configura l'inammissibilità dell'intervento a seguito dell'aumento di carico urbanistico (o all'aumentare delle condizioni di rischio) e che la circolare 9 marzo 2004 precisa che il "carico" vada valutato, ed evidentemente raffrontato, nelle condizioni ante e post-operam (ovvero l'aumento di carico urbanistico è, da sola, condizione sufficiente a determinare l'inammissibilità dell'intervento).

Per condensare le considerazioni proposte, con riferimento al disposto normativo in questione, si può riassumere per punti:

- l'aumento di superficie (a differenza di quello volumetrico, qualora non rientrante nei casi consentiti) non determina da sé l'inammissibilità dell'intervento;
- l'aumento di carico urbanistico determina da sé l'inammissibilità dell'intervento;
- un intervento che determini aumento di superficie ma non incremento di carico urbanistico non è espressamente indicato come incompatibile col contenuto delle N.A..

Con riferimento ai rapporti con la circolare AdB precedentemente richiamata si ritengono le considerazioni sopra illustrate del tutto compatibili col contenuto della stessa, letta a mezzo dell'inciso di seguito riportato in carattere corsivo-sottolineato. "di norma e qualora non collegata a cambi di destinazione "in riduzione", manifestazione tipica di un aumento di carico urbanistico è la costituzione di nuove superfici utili . . . ."

In sintesi ed in conclusione:

- col contenuto dei paragrafi contraddistinti dai numeri 1 e 2 si ritiene di avere fornito all'Amministrazione Comunale gli elementi per poter esprimere le valutazioni di propria competenza;
- la verifica di merito sulle "quantità" di carico urbanistico potrà essere esplicitata dal Comune all'interno del procedimento di rilascio del titolo abilitativo alle opere;
- si ribadisce la necessità che sia compresa, tra gli elaborati tecnici necessari per il rilascio del suddetto titolo abilitativo alle opere, la verifica tecnica di compatibilità, volta a dimostrare la compatibilità tra lo **specifico intervento** e le "condizioni" **dello specifico dissesto** (nel caso di specie non di "leggera" entità), intendendo in ciò non l'espletamento di una mera formalità ma la proposizione, da parte del tecnico redattore, di considerazioni attestanti il conseguimento dell'obiettivo richiesto dalle N.A. del PAI.



Per opportuna conoscenza si invia la presente nota alle strutture delle Amministrazioni che esplicano in via ordinaria le competenze nella materia urbanistica perché possano formulare le eventuali osservazioni ritenute opportune.

Cordialmente.

  
**IL RESPONSABILE DI P.O.**  
**Arch. Patrizio Lazzaro**

  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Mario Smargiasso**

PL

\\Dp4sabserv1\gestione\pa\Corrispondenza\chiarimenti e pareri\Art\_12\riscontro\_comune Ancona\_ristrutturazione\_carico\_urbanistico.doc



Largo XXIV Maggio 1 - 60100 ANCONA

**COMUNE DI ANCONA**  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
SETTORE GESTIONE EDILIZIA  
Tel. 071/2222603 Fax. 071/222.2602

Rif. prot. n. 112626 del 18/12/2009

Prot. 16586 /2010

Spett. le

**REGIONE MARCHE**

Autorità di Bacino Regionale  
Via Palestro 19  
60121 - ANCONA

**Oggetto: Richiesta parere su interventi edilizi ricadenti in area P.A.I. classificata P3;**

Con la presente si chiede cortesemente un parere riguardante la possibilità di aumentare la superficie utile di un immobile all'interno di un volume assentito tramite la realizzazione di un solaio di interpiano, come meglio identificato negli allegati alla presente, ricadente in zona "Frana di Posatora" classificata con grado di rischio R4 e livello di pericolosità P3.

Non essendo chiara la modalità di calcolo del "carico urbanistico" il progettista ha valutato la situazione ante e post operam stimando detto carico con i parametri indicati dal D.M. 1444/68. Detta stima dimostrerebbe che l'intervento, pur comportando aumento di superficie utile, non genera un aumento del carico urbanistico.

La circolare del 6 marzo del 2004 riporta che "*manifestazione tipica di un aumento di carico urbanistico è la costituzione di nuove superfici utili (più che di volume, come aumento della superficie di calpestio che consente un incremento degli abitanti) o il cambio di destinazione.*

*In ordine al cambio di destinazione, le situazioni da confrontare per valutare l'eventuale aumento del carico urbanistico sono rappresentate, ovviamente, da quella esistente che va raffrontata con quella di previsione vigente, entrambe intese come capacità teoriche.*" Dalla lettura della citata circolare si evince che l'incremento della superficie utile risulta vietato e nell'eventualità che venga eseguito un intervento di cambio d'uso quest'ultimo non dovrà comportare un incremento di carico urbanistico.

Ciò posto, preso atto che dalla verifica eseguita dal tecnico progettista l'intervento non comporta aumento del carico urbanistico, si chiede se siano comunque consentite opere edili che prevedano una maggiorazione della superficie utile in contrasto con quanto indicato nella circolare citata.

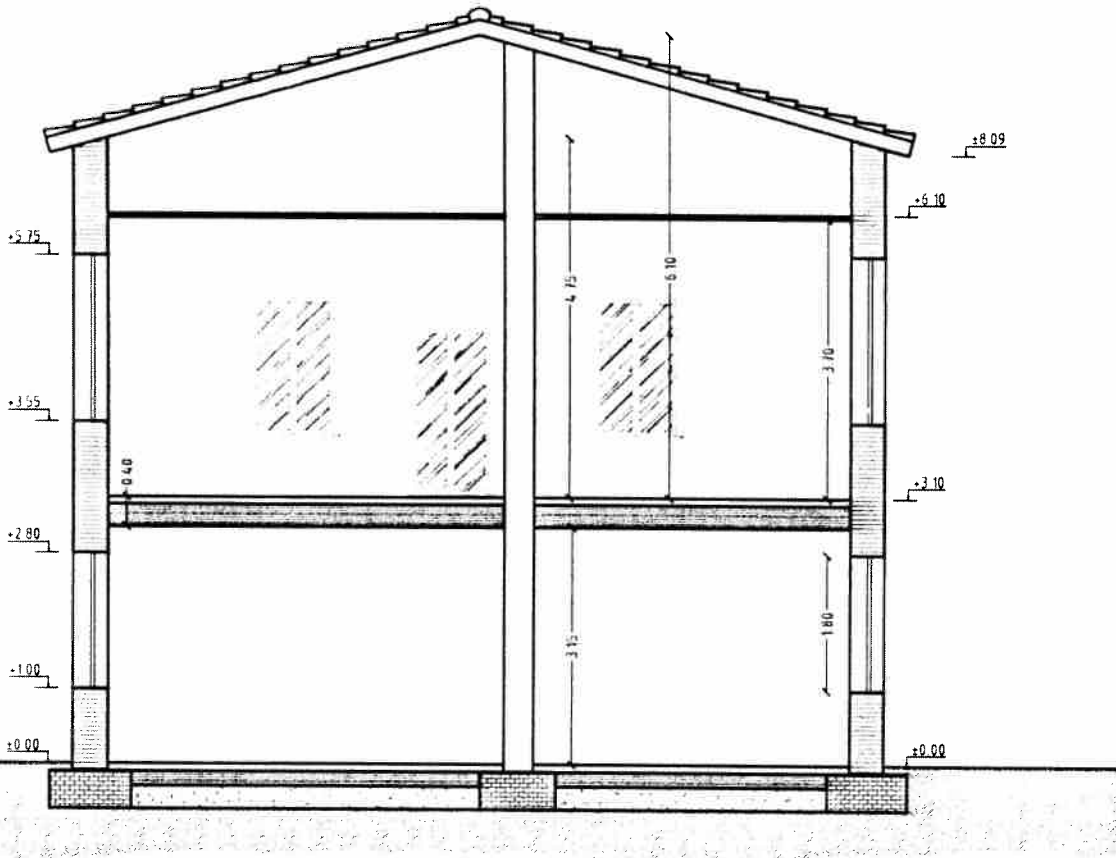
Ancona, lì

1/3

IL Dirigente  
del Settore Gestione Edilizia  
(Arch. Giacomo Circelli)

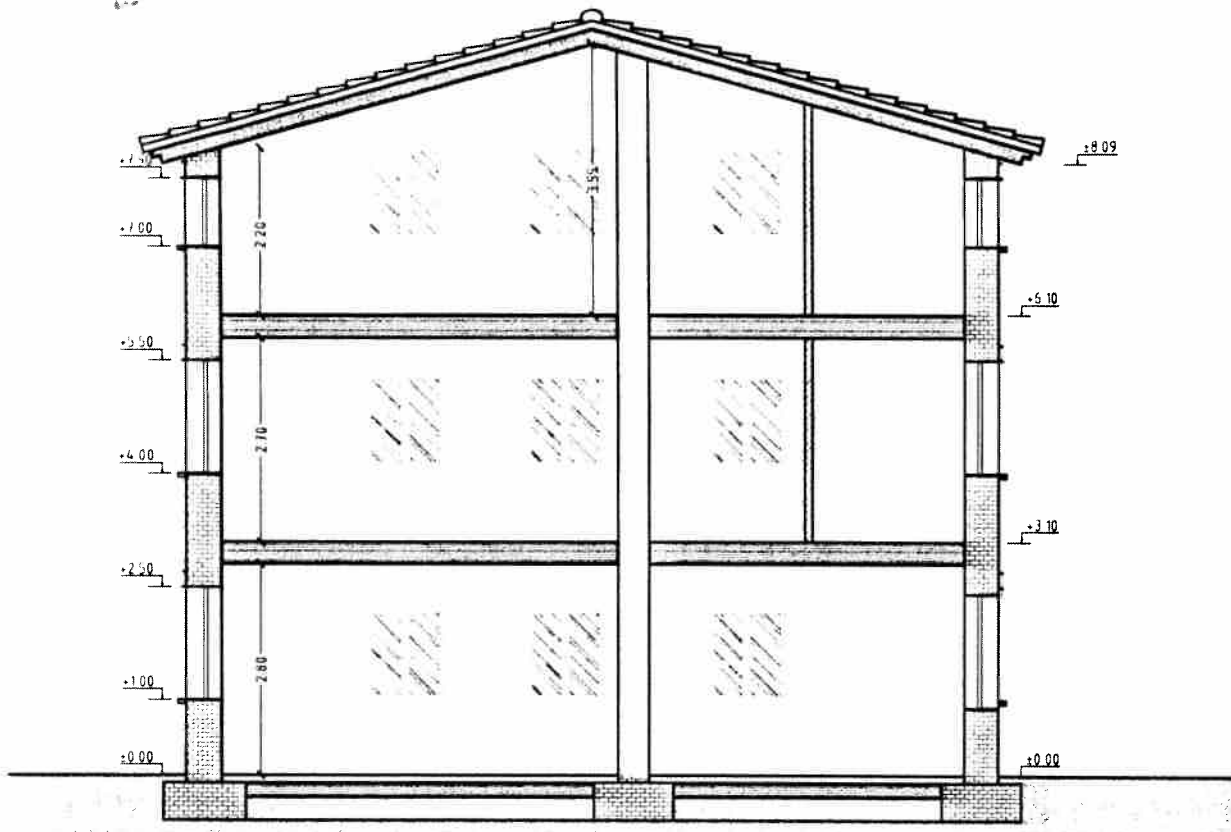
Allegati:

*Schemi progettuali esemplificativi*



sezione A - A

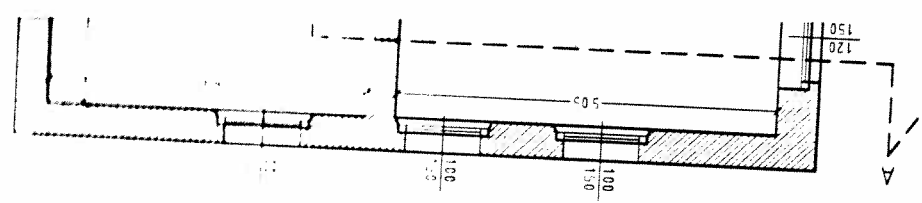
STATO ATTUALE



sezione A - A

ELABORATO PROGETTO

3/3



D