

□ **Interrogazione n. 128**

presentata in data 25 febbraio 2016

a iniziativa del Consigliere Giorgini

“L.R. N. 22 Del 3 novembre 2011”

a risposta orale urgente

Premesso che:

- a seguito dell’attuazione delle previsioni urbanistiche contemplate nella L.R. 22/2011, intraprese da alcuni comuni, sono riemersi alcuni dubbi relativamente alla trasferibilità dei volumi e dei diritti edificatori che in passato erano stati trattati, se pur in maniera minimalistica, mediante l’emanazione del parere n. 234/2012 da parte del Servizio Territorio Ambiente Energia;
- tale parere enunciava che il problema dei trasferimenti dei diritti edificatori, sarebbe stato trattato dal regolamento di attuazione della legge regionale 22/2011 e che in mancanza di tale normativa, la cessione di cubatura poteva avvenire solo fra aree contigue ed omogenee;
- dalla lettura degli articoli inseriti all’interno del regolamento citato, rimangono ancora aspetti poco chiari, che potrebbero lasciare spazio ad errate interpretazioni da parte dei Comuni;
- diversamente e in modifica di quanto previsto dalla legge 22/2011 art. 3 comma 3, laddove si dice che *“il PORU interessa le aree urbanizzate, diverse dalle zone A, di cui all’art 2 del DM 2-4-68 n. 1444.....in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, comunque denominata dagli strumenti urbanistici vigenti e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq”*, il regolamento attuativo della suddetta legge all’art. 2 punto E, modifica il contenuto sopra indicato specificando che le aree urbanizzate sono le aree *“comunque denominate e destinate dagli strumenti urbanistici....”*; consentendo in tal modo che oltre alle aree di completamento residenziali, potessero essere riconosciuti all’interno dei PORU, anche altre aree di natura produttiva, commerciale, artigianale, industriale;
- in virtù di quanto suddetto, le volumetrie industriali potrebbero quindi entrare a far parte dei volumi trattabili per trasferimenti volumetrici, unitamente ai diritti edificatori che tali aree esprimono in astratto;
- l’interpretazione distorta degli articoli del regolamento riguardanti la tematica in questione, potrebbe dare il via all’ *emigrazione* di enormi diritti edificatori dalle aree industriali periferiche alle aree ubicate in aree centrali (spesso per giunta destinate a servizi pubblici o a verde pubblico turistico, quale previsione di piano ai sensi del DM 2-4-68 e necessarie ed idonee a rendere conforme il prg ai dettami di legge);
- tali interventi urbanistici in questo stato di interpretabilità della norma, potrebbero essere portati avanti da alcuni comuni con enorme leggerezza, trascurando la contiguità mancante tra lotto cedente e lotto ricevente;
- il tema dei trasferimenti dei diritti edificatori, che solo oggi si affaccia sulla scena urbanistica marchigiana, è da anni trattato ed approfondito da alcune regioni, le quali hanno analizzato diversi fattori distorsivi legati alla sua applicazione con emissione di correttivi, a volte dovuti per sentenze da parte dei Tar e del Consiglio di Stato (va ricordato a tal proposito che il tema suesposto appartiene alla legge regionale della Basilicata sin dal lontano 1999 e successivamente alla regione Emilia, Calabria ecc. ecc.);

Visto che:

- le applicazioni di tali formule perequative legate al trattamento dei diritti edificatori, non essendo in tutti i casi adeguatamente meditate in sede legislativa, hanno causato interventi della giurisprudenza onde dirimere dubbi in materia di diritti edificatori;
- nella vastità degli interventi dottrinali e giurisprudenziali conosciuti, la giurisprudenza ha chiarito univocamente che la trattazione del problema del trasferimento dei diritti edificatori trova un limite insuperabile nell’omogeneità delle aree trattate come decollo che come atterraggio;

Ritenuto che:

– l'applicazione distorta della norma da parte dei Comuni comporterebbe di fatto uno stravolgimento dei principi cardine della legge regionale sui PORU, facendo emergere una pianificazione di fatto, disorganica e fuori controllo, che avvantaggerebbe di fatto economicamente alcuni privati a svantaggio di altri, dando il via a possibili cause giudiziarie contro i Comuni stessi;

INTERROGA

il Presidente della Giunta regionale per sapere:

- 1) se la Regione è a conoscenza di questa problematica che è emersa e che sta emergendo, soprattutto nella parte legata alla partecipazione delle volumetrie industriali nel processo di trasformazione in volumetrie residenziali, con il rischio di eventuali e ulteriori carichi urbanistici soprattutto dove già esiste una carenza di servizi pubblici;
- 2) come si pone la Regione Marche nell'interpretazione di tale problematica;
- 3) se la Regione ha provveduto, o sta provvedendo, con proprio atto a chiarire tale situazione interpretativa, visto anche le evidenti e forti conseguenze in termini di maggiori volumetrie, di maggiore consumo di suolo e di incremento dei problemi legati ai dissesti idrogeologici, a causa della maggiore cementificazione del suolo, frutto di questa errata interpretazione da parte dei comuni.