

**Oggetto: parere legale in merito alla possibilità di trasferire determinati volumi nell'ambito della medesima zona omogenea.**

Ad evasione del gradito incarico conferitomi, rassegno in appresso le meditate considerazioni alle quali sono potuto giungere in rapporto al quesito formulatomi.

In particolare, il parere richiestomi verte sulla possibilità, con riferimento ad un intervento di iniziativa privata tramite S.U.A. da realizzarsi nel Comune di Noli – Zona Luminella, di trasferire alcuni volumi dall'esterno dell'area di S.U.A. all'interno del suo perimetro nell'ambito della medesima zona omogenea.

Più precisamente, l'area oggetto di intervento ricade nella zona (satura) B1.3 del vigente strumento urbanistico comunale laddove sono assentibili – appunto tramite S.U.A. – *“interventi di ristrutturazione planivolumetrica degli edifici, di riorganizzazione dello spazio pubblico compreso nell'ambito oggetto di intervento, nonché apertura di nuove strade carrabili di collegamento”*.

Altresì, sono consentiti interventi comportanti mutamenti di destinazione d'uso, nel caso di edifici precedentemente utilizzati per stalle, magazzini, frantoi e simili, purchè la nuova destinazione d'uso sia esclusivamente residenziale.

Orbene, nel caso di specie, alcuni fabbricati oggetto di cambio d'uso sono presenti, secondo quanto rammostratomi, all'interno dell'area di S.U.A., laddove altri sono posizionati all'esterno di detta area (ma nell'ambito della medesima zona omogenea).

In altre parole è intenzione del soggetto attuatore procedere alla demolizione di tali manufatti (esterni all'area di S.U.A.), recuperando la relativa volumetria per la realizzazione di un nuovo fabbricato da collocare in area S.U.A..

Ora, dalla documentazione rammostratami, si evince che il vigente Piano Regolatore del Comune di Noli non prevede espressamente la possibilità di trasferimento di volumetrie, seppur nell'ambito della medesima zona omogenea (come è il caso di specie).

Se così è, pare doversi ritenere necessaria la presentazione, contestualmente allo strumento urbanistico attuativo, di una richiesta di variante contestuale al P.R.G. capace di prevedere siffatto trasferimento.

In concreto, dovrebbe essere inserita nelle N.T.A. del P.R.G. medesimo una disposizione normativa che preveda la possibilità, all'interno della medesima zona omogenea, di trasferire determinate volumetrie.

Non pare potersi ritenere sufficiente, dunque, che tale disposizione possa, semplicemente, trovare dimora nella relativa convenzione.

Tuttavia, fermo quanto sopra, dalla lettura delle norme tecniche di attuazione, pare emergere una differente soluzione che potrebbe condurre al medesimo risultato nel rispetto della vigente strumentazione urbanistica.

In effetti, stando alla tabella dei parametri urbanistico-edilizi trasmessami, si evince che sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti o sulla base di un intervento edilizio diretto ove la ricostruzione dei fabbricati esistenti sia fedele, rispetti le dimensioni originarie e i caratteri strutturali, tipologici e formali dell'organismo preesistente, ovvero sulla base di S.U.A. ove la ricostruzione preveda la

realizzazione di un nuovo organismo edilizio diverso da quello originario (cfr. a tal proposito l'articolo 13 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Noli in combinato disposto con l'articolo 8.2.7.).

Pertanto, da un lato è consentita la demolizione e fedele ricostruzione (ovviamente sullo stesso sedime) mediante semplice titolo edilizio diretto.

D'altro canto, ricorrendo allo Strumento Urbanistico Attuativo, è ammissibile la demolizione e la successiva ricostruzione del volume *“attraverso l'edificazione di un nuovo organismo edilizio”*.

La differenziazione che lo strumento urbanistico ha voluto delineare all'interno della categoria degli interventi di demolizione e ricostruzione (tracciando la svedenziata alternativa tra la fedele ricostruzione e l'edificazione di un nuovo organismo edilizio) pare consentire, in questo secondo caso (e dunque, in presenza di S.U.A.), la possibilità di effettuare la ricostruzione anche in una diversa area, posizionata, beninteso, all'interno della medesima zona omogenea (come è il caso di specie).

Che è come dire che l'effetto del trasferimento della volumetria, si ottiene – compatibilmente alle norme tecniche di attuazione – attraverso il ricorso ad un intervento di demolizione e successiva ricostruzione avente la medesima consistenza volumetrica (su diverso sedime ma all'interno della stessa zona omogenea).

Secondo l'interpretazione suriportata, quanto sopra pare non confliggere con le previsioni di piano purchè venga contestualmente adottato uno strumento urbanistico attuativo.

Nelle suesposte considerazioni sta il parere richiestomi reso sulla base della normativa applicabile al caso di specie.

A disposizione per ogni chiarimento e/o approfondimento dovesse occorrere,  
porgo cordiali saluti.

Avv. Roberto Damonte