Originale

COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 23 del registro delle deliberazioni.

OGGETTO: SETTORE TECNICO - EDILIZIA PRIVATA - DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. N. 24/01 - VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 24/01 E SS.MM.II. E INTRODUZIONE DELL'ART. 21 BIS DELLE N.T.A. "RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ARTICOLO 5 NEGLI EDIFICI ESISTENTI AI SENSI DELLA L.R. 6 AGOSTO 2001 n. 24 E SS.MM.II. ADOTTATA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 30/11/2015 - ESAME DELLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVAZIONE DEFINITIVA

Il giorno ventisette aprile dell'anno duemilasedici (27/04/2016) alle ore diciotto e minuti trenta a seguito di convocazione avvenuta a norma di regolamento, nella Sala Rossa del Palazzo del Parco in Via Vittorio Emanuele in Bordighera si riunisce il CONSIGLIO COMUNALE in seduta pubblica di prima convocazione.

Assume la presidenza il sig. Mauro Bozzarelli, Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il Vice Segretario generale dott. Dario Sacchetti.

Alla trattazione di questo argomento, risultano presenti i signori:

Cognome e Nome	Presente
1. PALLANCA GIACOMO - Sindaco	Sì
2. MARIELLA MARGHERITA - Assessore	Sì
3. BASSI MASSIMILIANO - Vice Sindaco	Sì
4. MACCARIO SILVANO - Assessore	Sì
5. BULZOMI' CRISTINA - Assessore	Sì
6. CAPURSO MARIA GIOVANNA - Consigliere	Sì
7. BOZZARELLI MAURO - Presidente del consiglio	Sì
8. DEBENEDETTI FULVIO - Assessore	Sì
9. CAPRA ROBERTO - Consigliere	Sì
10. TAVERNA CARMELO - Consigliere	No
11. SAPINO STEFANO - Consigliere	Sì
12. RAMOINO GIOVANNI - Consigliere	Sì
13. FONTI MASSIMO - Consigliere	Sì
14. LAGANA' MARCO - Consigliere	Sì
15. DE VINCENZI LUCA ALESSANDRO - Consigliere	Sì
16. LORENZI MARA - Consigliere	Sì
17. MARANI DAVID - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	16
Totale Assenti:	1

In prosecuzione di seduta il Presidente del Consiglio comunale introduce l'argomento iscritto al punto 14) dell'ordine del giorno ad oggetto "*Settore Tecnico – Edilizia Privata - Disciplina per il recupero dei sottotetti dei locali di cui all'articolo 5 della L.R. n. 24/01 - Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii. e introduzione dell'art. 21 bis nelle NTA "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti ai sensi della L. R. 6 agosto 2001, n. 24 e s.m.i." adottata con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 30/11/2015 - Esame osservazioni e adozione definitiva*" e cede la parola all'assessore Mariella per l'illustrazione della proposta deliberativa in oggetto.

M. MARIELLA "*Questa delibera recepisce praticamente, approvando o meno, le osservazioni che sono pervenute del periodo di pubblicazione della precedente delibera del 30 novembre 2015; sono pervenute quattro osservazioni di cui due diciamo similari; due su casi specifici, in realtà progettuali, e due generiche; le due che avevano stampo molto simile erano relative ad un elemento che abbiamo introdotto nella variante, spingendoci forse un po' oltre quella che era la variante relativa proprio al discorso dei sottotetti; ossia abbiamo inserito l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali su tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in realtà figurante una variante nella variante; quindi siamo tornati un attimino sui nostri passi accogliendo l'osservazione e quindi limitando la dotazione di parcheggi pertinenziali agli interventi di recupero dei sottotetti. La seconda osservazione è relativa a un progetto specifico che sostanzialmente va in contrasto con quelle che sono quelle norme, con quella che è proprio la norma regionale; ossia proponeva un aumento di superficie, di volume; proponeva di ricavare una superficie agibile residenziale attraverso la modifica di sagoma e di volume dell'edificio; questo come avevamo già detto nella variante non è possibile poiché proprio la norma la vieta; quindi abbiamo rigettato questa osservazione. In realtà poi in Commissione è emerso un dettaglio che abbiamo deciso di fare nostro; comunque sono vietati tutti gli interventi che creano scavi e sbancamenti e aumenti di volume però abbiamo aggiunto la seguente postilla: "fatti salvi gli interventi, i piccoli interventi finalizzati all'esecuzione di aperture necessarie a garantire il minimo rapporto aereo illuminante della superficie recuperata". Di conseguenza abbiamo deciso di accogliere parzialmente l'osservazione n. 2. La terza osservazione pervenuta è relativa ad un signore che ha una proprietà nella frazione di Borghetto, una proprietà che è inserita da piano regolatore all'interno del centro storico ma che di fatto per caratteri tipologici non appartiene all'edilizia storica; quindi la legge consente ai Comuni la facoltà individuare edifici simboli oppure gruppi di edifici da inserire nel vincolo o nella non applicabilità della legge o meno; noi abbiamo analizzato tutta una serie di cose; questo edificio si trova sul lato diciamo sinistro della strada che porta da Bordighera a Vallebona salendo; è tutta una striscia di case che abbiamo analizzato una per una e abbiamo deciso di dare la possibilità a queste case, pur rientrando nel perimetro a livello di Piano regolatore del centro storico, di poter attuare e applicare, nel caso in cui abbiano tutte le carte in regola per farlo chiaramente, la legge sui sottotetti; tutte ad esclusione di due poiché una è un immobile vincolato e l'altra ha il tetto piano e quindi non prevede l'applicabilità della norma. La quarta osservazione è sempre relativa alla dotazione di parcheggi pertinenziali e quindi si riallaccia alla prima e viene parimenti accolta".*

Aperta la discussione.

L. DE VINCENZI "*Riguardo alla terza osservazione in Commissione avevo chiesto, avevo evidenziato che la parte più a monte, diciamo quella a ridosso della chiesa, comprende due case e si trovano praticamente all'interno al centro storico, vicino alla chiesa, vicino e in prossimità di un palazzo vincolato ed è evidente che sono, queste due case fanno parte del centro storico e nella posizione in cui si trovano, posizione che dovrebbe comunque rimanere vincolata anche perché poi osservando con attenzione si vede che percorrendo la via, se queste case si alzano, vanno a coprire la vista sulla Chiesa. Siccome tra l'altro è emerso che le osservazioni non sono state fatte da questi signori proprietari di queste case ma da dei signori che hanno le case più in basso, più verso il mare, diciamo che aggiungere quest'area qua, riteniamo sia inopportuna sia perché è una questione, perché è strettamente legata al centro storico, ripeto una chiesa e una casa vincolata oltre dall'altra parte della strada tutto il centro storico, sia perché tutto sommato non è stato*

richiesto quindi non c'è nessuna necessità di aggiungerla. Alla mia richiesta ho visto che è comunque tutto rimasto così; non è stato fatto seguito nessun intervento al riguardo, nessuna modifica".

M. MARIELLA "*Tutto è rimasto così; era un problema che ci eravamo già posti prima del suo intervento in Commissione e io per essere ancora più sicura sono andata a vedere tutte le visuali, percorrendo la strada, via Mameli, andando dall'altra parte del versante quindi su strada Giambranca e percorrendo l'autostrada; cioè su tutte le visuali prospettiche dell'intervento visto che non si tratta dell'innalzamento di un piano, ma dello sfruttamento dei sottotetti esistenti, nel caso in cui questo abbia tutte le caratteristiche e le carte in regola essendo questa una variante di carattere generale; essendo la chiesa posta su una quota più alta rispetto alle case che andiamo analizzare dal nostro punto di vista non andava ad alterare nessun tipo di visuale prospettica; l'immobile tra l'altro vincolato è staccato, se lei guarda la planimetria, da questa striscia di casa; si trova quindi ancora più a nord e quindi non va a interferire in nessun modo; questa comunque è un'analisi che abbiamo fatto in precedenza e abbiamo rifatto a seguito della Commissione, proprio per essere sicuri di quanto appunto ho detto e questa è stata la nostra la nostra conclusione".*

M. LAGANA' "*Noi avevamo fatto un'osservazione".*

M. MARIELLA "*E' quello che dicevo prima; infatti proponiamo un emendamento ed è già stato modificato il testo della delibera. Ne do lettura, se volete".*

M. BOZZARELLI "*Per brevità leggiamo solo la lettera c) dell'articolo 21bis nella parte in cui viene modificata e la parte introduttiva"*

M. MARIELLA "*Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistici ricettivi di altri volumi e superfici collocati in parti degli edifici esistenti al 29 novembre 2014, diverse dai sottotetti posti ai piani interrati, seminterrati, terra o altri piani quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine, locali accessori, purché: a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno,* ***fatti salvi quei piccoli interventi finalizzati all'esecuzione delle aperture necessarie a garantire il rapporto aero – illuminante di 1/8 della superficie recuperata****; d) nel caso di interventi su annessi rustici in zona agricola la trasformazione non potrà essere integrale e dovrà essere comunque mantenuta una superficie minima destinata a magazzino agricolo pari almeno al 30% dell'esistente ed in ogni caso non inferiore a mq 15; l'annesso rustico potrà essere recuperato all'interno di altri spazi accessori ma sempre nel rispetto dei precedenti punti a), b), c); e) al fine di poter essere oggetto di recupero, gli spazi esistenti devono avere una altezza minima interna pari ad almeno m 2.40. L'emendamento riguarda l'introduzione alla lettera c) dell'inciso che va da fatti a salvi a recuperata".*

A questo punto, poiché nessun altro Consigliere comunale chiede di intervenire, il Presidente del Consiglio invita alla votazione del seguente

EMENDAMENTO

"Articolo 21bis.05 Altre superfici diverse dai sottotetti

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti degli edifici esistenti al 29 novembre 2014, diverse dai sottotetti posti ai piani interrati, seminterrati, terra o altri piani quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine, locali accessori, purché:

a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;

b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;

c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno, ***fatti salvi quei piccoli interventi finalizzati all'esecuzione delle aperture necessarie a garantire il rapporto aero – illuminante di 1/8 della superficie recuperata;***

d) nel caso di interventi su annessi rustici in zona agricola la trasformazione non potrà essere integrale e dovrà essere comunque mantenuta una superficie minima destinata a magazzino agricolo pari almeno al 30% dell'esistente ed in ogni caso non inferiore a mq 15; l'annesso rustico potrà essere recuperato all'interno di altri spazi accessori ma sempre nel rispetto dei precedenti punti a), b), c);

e) al fine di poter essere oggetto di recupero, gli spazi esistenti devono avere una altezza minima interna pari ad almeno m 2.40.

di modificare il 2 deliberato del citato provvedimento come segue:

di accogliere parzialmente l'osservazione n. 2 prot. 4766 del 26/02/2016 presentata dall'Ing. Ferdinando Giordano esclusivamente per quanto riguarda quei piccoli interventi finalizzati all'esecuzione delle aperture necessarie a garantire il rapporto aero illuminante di 1/8 della superficie recuperata."

Che per effetto di votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):

- Favorevoli: n. 13;
- Astenuti: n. 03 (L. de Vincenzi, M. Lorenzi e D. M. Marani);

APPROVA

Il sopra esteso EMENDAMENTO.

A questo punto, poiché nessun altro Consigliere comunale chiede di intervenire, il Presidente del Consiglio invita alla votazione della deliberazione come sopra emendata e

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- in data 30/11/2015, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59, è stata adottata la variante parziale al vigente piano regolatore generale, relativa alla disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all' articolo 5 della l.r 24/01;
- con tale delibera è stato introdotto l'art. 21bis delle N.T.A. "*Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 e s.m.i.*";
- ai sensi della normativa vigente è stata esperita procedura di pubblicazione, dal 25/01/2016 al 29/02/2016, della deliberazione e dei relativi elaborati tecnici, previo avviso divulgato con ogni mezzo ritenuto opportuno;
- nel periodo compreso tra il 15 febbraio 2016 e il 29 febbraio 2016 (15 giorni) potevano essere presentate osservazioni da chiunque vi avesse interesse;
- durante il periodo di deposito a libera visione del pubblico, sono pervenute n. 4 osservazioni, che sono state catalogate, registrate secondo il relativo ordine di presentazione;

DATO ATTO CHE:

- tutte le osservazioni pervenute sono state depositate nei termini fissati, quindi in tempo utile per l'esame da parte del Consiglio Comunale e le stesse vengono di seguito riepilogate:

OSSERVAZIONE 1: pot. 4029 del 19/02/2016 – Arch. Andrea Folli (*allegato A)*;
OSSERVAZIONE 2: prot. 4766 del 26/02/2016 – Ing. Ferdinando Giordano (*allegato B)*;
OSSERVAZIONE 3: prot. 4862 del 29/02/2016 – La Vigna Domenico e Binetti Leonarda (*allegato C)*;
OSSERVAZIONE 4: prot. 4998 del 01/03/2016 (PEC del 29/02/2016) – Avv. Alberto Antonucci (*allegato D)*;

- le predette osservazioni formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, alla quale vengono allegate sotto le lettere A, B, C, D;

VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico in data 18 aprile 2016;

RILEVATO CHE L'OSSERVAZIONE 1 prot. 4029 del 19/02/2016 presentata dall'Arch. Andrea Folli contiene premessa di carattere generale sulle norme urbanistiche riguardanti la disciplina adottata ed una serie di osservazioni articolate su n. 3 punti:
PUNTO a): "*il Comune ha introdotto anche una variante di carattere generale al vigente P.R.G., inserendo all'art. 21 bis, comma 4, l'obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali per interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dal recupero dei sottotetti*";
PUNTO b): "*la citata variante, nella parte in cui prevede l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari anche in caso di frazionamento, si pone in contrasto sia con la legge statale (artt. 3, 6 e 17, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), sia con la l.r. n. 16/2008 e s.m.i. (art. 19 e 38), che impongono tale obbligo soltanto in presenza di un effettivo incremento del carico urbanistico*";
PUNTO c): "*tutti i soggetti che non sono proprietari di sottotetti, ma di altri locali pur suscettibili di eventuale frazionamento, potrebbero essere indotti a ritenere – erroneamente – che detta variante non interessi le loro proprietà, evitando così di partecipare al procedimento mediante la formulazione di osservazioni*";

RITENUTO DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE 1 prot. 4029 del 19/02/2016 presentata dall'Arch. Andrea Folli per le seguenti considerazioni:

- con la norma adottata è stato introdotto l'obbligo di prestazioni di parcheggi pertinenziali, nell'ipotesi di realizzazione di nuove unità immobiliari e in generale in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari.
- la Regione Liguria, con parere n. 646 disponibile nella banca dati on-line (allegato 1) ha chiarito in via generale che "*l'art. 19, comma 6 della l.r. n. 16/2008 e s.m., fin dalla sua originaria formulazione, ha rimesso agli strumenti urbanistici comunali la previsione dell'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente , nel presupposto che tale obbligo sia da introdurre sulla base della verifica e valutazione da parte di ogni Comune dell'effettiva esigenza nei diversi contesti interessati di reperimento di parcheggi in relazione alle diverse tipologie di interventi sull'esistente*";
- per quanto attiene l'osservazione in esame, con lo stesso parere è stato evidenziato che "*la previsione dell'obbligo di dotazione di parcheggio pertinenziale sia individuata "in funzione dell'incremento del carico urbanistico", come definito dal successivo art. 38, comma 1... nel caso di frazionamento da una a due unità immobiliari si configura una fattispecie di mancato incremento di carico urbanistico*";
- al fine di rendere coerente la disciplina di P.R.G. con la vigente disciplina statale e regionale, anche alla luce di quanto riportato nel predetto parere regionale, si ritiene di modificare la norma come segue:

  21bis.04 **Parcheggi pertinenziali**

Negli interventi di cui al presente articolo ~~e in generale in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente~~ che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. ~~e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari~~, sussiste l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari.
Il rilascio del relativo titolo edilizio è subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare **e nel caso di incremento della superficie agibile all'interno di unità immobiliari superiore a 25 metri quadrati**, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe, nelle misure e condizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale con proprio atto (monetizzazione).
La dotazione di parcheggi deve essere garantita mediante atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2 dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.;

RILEVATO CHE L'OSSERVAZIONE 2 prot. 4766 del 26/02/2016 presentata dall'Ing. Ferdinando Giordano contiene premessa di carattere generale sulle norme urbanistiche riguardanti la disciplina adottata ed una osservazione articolata che verte in particolare sul divieto di modificare la sagoma e sul divieto di eseguire opere di scavo e di sbancamento nel recupero di volumi e superfici diverse dai sottotetti:
IN PARTICOLARE: "*ai sensi del Capitolo III – art. 14.01 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. quando la sistemazione del terreno si presenta a fasce, si considera la costruzione come interrata quando la fascia verticale contiene uno spessore di terra non inferiore a mt. 1,00. Nel caso di costruzioni il cui ingombro risulti parzialmente seminterrato il rispetto della sopraccitata norma viene adempiuto creando un'intercapedine tra il prospetto esterno fuori terra e il volume interno del fabbricato, di larghezza pari ad almeno mt 1,00, riempita successivamente di terreno...si riscontra l'esigenza di dover creare delle superfici finestrate sulla facciata verticale fuori terra del volume oggetto di trasformazione. In tal modo diventa altresì necessario rimuovere l'intercapedine creata in origine e svuotarla del terreno in esso riportato. Nella realizzazione di quest'ultimo intervento non si ravviserebbe comunque il contrasto con il comma 5 del punto 21bis.05 della nuova variante (intervento di scavo o sbancamento) in quanto non verrebbe aumentato il sedime del fabbricato o della porzione di esso, né verrebbe modificata la sistemazione esistente a fasce del terreno*":

RITENUTO DI ACCOGLIERE *SOLO PARZIALMENTE* L'OSSERVAZIONE 2 prot. 4766 del 26/02/2016 presentata dall'Ing. Ferdinando Giordano, in quanto non ammissibile per palese contrasto con gli indirizzi della delibera alla variante e con la L.R. n. 24/2001 e s.m.i., in quanto:
il principio della norma regionale, come peraltro ribadito a suo tempo nella Circolare Regionale prot. 8135 del 15/01/2002 (allegato 2), è quello di consentire trasformazioni di superfici diverse dai sottotetti alle seguenti tassative condizioni:
a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
l'eliminazione dei terrapieni frontali degli interrati non può essere ammessa in quanto:
- costituirebbe un aumento di volume in senso urbanistico ingiustificato e aumento di nuove superfici in ampliamento dell'edificio preesistente, in luogo di parti ora occupate da terra;
- provocherebbe un'alterazione delle caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione all'apertura di nuove finestre nei preesistenti terrapieni e all'eliminazione del muro di separazione tra il terrapieno stesso e la superficie interna;
- è evidente l'intervento di scavo e di sbancamento non ammesso dalla norma;

relativamente ai locali posti ai piani interrati e seminterrati, si ritiene tuttavia ammissibile consentire la realizzazione di ***quei piccoli interventi finalizzati all'esecuzione delle aperture necessarie a garantire il rapporto aero – illuminante di 1/8 della superficie recuperata;***

Per quanto sopra si ritiene di modificare la norma come segue:

21bis.05 **Altre superfici diverse dai sottotetti**

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti degli edifici **esistenti al 29 novembre 2014**, diverse dai sottotetti posti ai piani interrati, seminterrati, terra o altri piani quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine, locali accessori, purché:

a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno, ***fatti salvi quei piccoli interventi finalizzati all'esecuzione delle aperture necessarie a garantire il rapporto aero – illuminante di 1/8 della superficie recuperata***;
d) nel caso di interventi su annessi rustici in zona agricola la trasformazione non potrà essere integrale e dovrà essere comunque mantenuta una superficie minima destinata a magazzino agricolo pari almeno al 30% dell'esistente ed in ogni caso non inferiore a mq 15; l'annesso rustico potrà essere recuperato all'interno di altri spazi accessori ma sempre nel rispetto dei precedenti punti a), b), c);
e) al fine di poter essere oggetto di recupero, gli spazi esistenti devono avere una altezza minima interna pari ad almeno m 2.40.

RILEVATO CHE L'OSSERVAZIONE 3 prot. 4862 del 29/02/2016 presentata dai Sig.ri La Vigna Domenico e Binetti Leonarda contiene una premessa di carattere generale sulle norme urbanistiche riguardanti la disciplina adottata, con particolare riferimento alla possibilità di consentire il recupero di sottotetti nella parte a monte di Via Mameli nel centro storico di Borghetto San Nicolò.

Sono state formulate tre proposte di modifica del punto 2 del paragrafo 21bis.07, al fine di consentire il recupero dei sottotetti in alcune parti o edifici dei centri storici:

PROPOSTA 1): "*ricadenti nei centro storici come perimetrati dal P.R.G. vigente, con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest della strada provinciale Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna*".

PROPOSTA 2): "*ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente, fatto salvo, in tale ambito, del rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 6 giugno 2008 n. 16, al fine di verificare se le relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione degli immobili interessati siano ammissibili alla disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi*".

PROPOSTA 3): "*ricadenti nei centro storici come perimetrati dal P.R.G. vigente, con rinvio a successiva deliberazione al fine di individuare specifici edifici o porzioni dei medesimi per i quali, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, è ammissibile la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi*".

RITENUTO DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE 3 prot. 14862 del 29/02/2016 presentata dai Sig.ri La Vigna Domenico e Binetti Leonarda in quanto:

A norma dell'art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., la disciplina di variante concernente i locali sottotetto, nel caso vengano attuate modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio, non può riguardare gli immobili:

1) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;
2) ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici edifici in cui, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, è ammissibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi;
3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o

idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;

4) *ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;*

5) *ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE);*

Relativamente ai centri storici, è quindi facoltà del comune *individuare porzioni dei medesimi o specifici edifici in cui, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione* ammettere il recupero dei sottotetti a fini abitativi con sopraelevazione.

L'osservazione presentata propone di consentire il recupero dei sottotetti degli edifici posti a monte di Via Mameli, in quanto non ricadenti nel nucleo storico di Borghetto San Nicolò, bensì nell'area a margine dello stesso. Gli edifici in cui potrebbe essere in astratto ammissibile il recupero dei sottotetti sono riportati sullo stralcio del P.R.G. (*allegato 3).*

Tali immobili, compreso quello oggetto di osservazione non rivestono quelle caratteristiche storiche dell'originario nucleo vero e proprio. Peraltro, tali immobili non vennero neppure inseriti nello strumento urbanistico attuativo degli anni ottanta (Piano di Recupero).

Per quanto attiene la normativa del PTCP, la zona è classificata NI.CO, in cui sono consentiti *interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.*

Eventuali modesti ampliamenti non modificherebbero le viste privilegiate verso il centro storico a condizione che queste vengano adottate con pari tipologia e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati esistenti.

Per quanto sopra si ritiene di modificare la norma come segue:

21bis.07 **Esclusioni**

Gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non possono riguardare gli immobili:

1) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;
2) ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente **con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest di Via Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna, come individuati sullo stralcio del P.R.G.;**
3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;
4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
5) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

RILEVATO CHE L'OSSERVAZIONE 4 prot. 4998 del 01/03/2016 (PEC del 29/02/2016) presentata dall'Avv. Alberto Antonucci contiene soprattutto osservazioni avverso la richiesta di un posto auto relativo al frazionamento di un alloggio in due unità immobiliari, comunicato con una CILA ai sensi art. 21 bis della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. Tale osservazione, benché riferita ad una singola pratica edilizia, è meritevole di approfondimenti in virtù degli argomenti segnalati.

E' stato infatti evidenziato che "*l'obbligo di prestazione di parcheggi pertinenziali, infatti è previsto nell'ipotesi di realizzazione di nuove unità immobiliari e, in generale in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'art. 2, I*

comma della L.R. 16/2008 e s.m.i. e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari";

RITENUTO DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE 4 prot. 4998 del 01/03/2016 (PEC del 29/02/2016) presentata dall'Avv. Alberto Antonucci per le considerazioni già espresse per l'osservazione 1;

ATTESO CHE:

- la nuova disciplina normativa risulta proponibile attraverso l'inserimento del nuovo art. 21bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 39 del 29/02/2000 ed è individuata nell'allegato B, integrativo delle vigenti N.T.A.;
- per quanto non espressamente previsto si rimanda alle disposizioni contenute nella legislazione regionale;
- per l'introduzione della disciplina di variante di cui ai commi 1 e 2 nel vigente Piano Regolatore Generale si applica la procedura stabilita dall'art. 7 comma 3 della legge regionale in argomento;
- la variante urbanistica in argomento non rientra nelle esclusioni previste dall'art. 47 ter della L.R. n. 36/1997, come modificata e integrata dalla L.R. n. 11/2015, in quanto sono consentite le *varianti in attuazione di leggi speciali*;
- a norma dell'art. 81 lett. a) della predetta L.R. n. 11/2015 "*Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (legge urbanistica regionale)*", l'approvazione della presente *variante parziale* al P.R.G. vigente è riservata alla Regione;
- la presente variante normativa al vigente P.R.G. non rientra nel campo di applicazione della L.R. 32/2012;

CONSIDERATO CHE:

- la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del 22/04/2016 il relativo parere di competenza;

VISTI gli elaborati illustrativi redatti dal Settore Tecnico ed allegati alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale della stessa, costituiti da:

- relazione illustrativa con relativi allegati – Allegato E;
- integrazione delle norme di attuazione del P.R.G. – art. 21 bis "Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001, n. 24 e s.m.i." – Allegato F, modificate sulla base delle osservazioni pervenute *e dell'emendamento dell'Assessore all'Urbanistica*;

VISTI ALTRESI':

- il Regolamento Edilizio approvato con D.P.G.R. n.405 del 27.4.1983 e gli strumenti urbanistici vigenti;
- il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n.39 del 29.02.2000;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 6 del 26.02.1990 e s.m.i.;

- il Piano di Bacino, dell'Ambito n. 2 (Borghetto), approvato dal Consiglio Provinciale con delibera consiliare n. 86 del 15/10/2002 e successive varianti;
- il Piano di Bacino, dell'Ambito n. 3 (Sasso), approvato dal Consiglio Provinciale con delibera consiliare n.7 del 30/01/2003 e successive varianti;
- la Legge Regionale 6 agosto 2001 n. 24 "*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*", integrata con la Legge Regionale 12 novembre 2014 n. 30;
- la "*Circolare esplicativa della legge regionale 6.8.2001 n. 24 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*" prot. n. 8135/40 del 16.1.2002;
- la successiva circolare regionale prot. n. 160220/504 del 16/11/2005 ad oggetto "*Integrazione ed aggiornamento delle indicazioni fornite con la circolare esplicativa della legge regionale 6.8.2001 n. 24 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*";
- la Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 "*Legge urbanistica regionale*", modificata e integrata dalla L.R. n. 11/2015,
- la Legge Regionale 06/06/2008 n. 16 "*Disciplina dell'attività edilizia*" e s.m.i.;
- il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
- il Decreto Ministeriale (infrastrutture) 14 gennaio 2008 "*Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*";
- la Legge 12 luglio 2011 n. 106 recante la conversione, con modificazioni, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 (*cd. D.L. Sviluppo*);
- la Legge 9 agosto 2013 n. 98, recante la conversione, con modificazioni, del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (*cd. D.L. del fare*);
- la Legge 11 novembre 2014 n. 164, recante la conversione, con modificazioni, del D.L. 11 settembre 2014, n. 133 (*cd. D.L. sblocca Italia*);

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il parere favorevole del Dirigente ad interim del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

Dato atto che la presente deliberazione, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente, non necessita del parere di regolarità contabile del responsabile del servizio ragioneria ex articolo 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Dato che è stata effettuata la pubblicazione ai sensi art. 39 del D.lgs. 33/2013;

Per effetto di votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):
favorevoli: n. 13;
contrari: n. 02 (L. De Vincenzi e M. Lorenzi);
astenuti: n. 01 (D. M. Marani);

DELIBERA

1. DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE 1 prot. 4029 del 19/02/2016 presentata dall'Arch. Andrea Folli, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, fatte salve le competenze della Regione Liguria chiamata ad assumere le proprie determinazioni a norma art. 7 comma 3 lett. a) della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.;

2. DI *ACCOGLIERE PARZIALMENTE* L'OSSERVAZIONE 2 prot. 4766 del 26/02/2016 presentata dall'Ing. Ferdinando Giordano, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, fatte salve le competenze della Regione Liguria chiamata ad assumere le proprie determinazioni a norma art. 7 comma 3 lett. a) della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.;

3. DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE 3 prot. 4862 del 29/02/2016 presentata dai Sig.ri La Vigna Domenico e Binetti Leonarda, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, fatte salve le competenze della Regione Liguria chiamata ad assumere le proprie determinazioni a norma art. 7 comma 3 lett. a) della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.;

4. DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE 4 prot. 4998 del 01/03/2016 (PEC del 29/02/2016) presentata dall'Avv. Alberto Antonucci, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, fatte salve le competenze della Regione Liguria chiamata ad assumere le proprie determinazioni a norma art. 7 comma 3 lett. a) della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.;

5. DI ADOTTARE DEFINITIVAMENTE la variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della l.r 24/01 e s.m.i. con introduzione dell'art. 21bis delle N.T.A. "Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 e s.m.i." - DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL' ARTICOLO 5 DELLA L.R 24/01, già espresso con Deliberazione Consiglio Comunale n. 59 del 30/11/2015, in accoglimento delle osservazioni n. 1, 3, 4 *e in accoglimento parziale dell'osservazione n. 2*;

6. DI DARE MANDATO all'Ufficio Tecnico di espletare tutti i successivi adempimenti conseguenti alla presente deliberazione al quale risulta attribuito ogni altro adempimento richiesto e necessario.

Successivamente, il Consiglio Comunale;
Ritenuta l'urgenza di provvedere attese le motivazioni di interesse pubblico evidenziate in premessa;
Per effetto di separata votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):

favorevoli:	n. 13;
contrari:	n. 02 (L. De Vincenzi e M. Lorenzi);
astenuti:	n. 01 (D. M. Marani);

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del TUEL;

Dichiara

La presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Allegato "A"
Graccione / Rossi
Segreteria
Ass. Maniglia

COMUNE DI BORDIGHERA
N. Prot. 0004029 / 2016
Data 19/02/2016

Bordighera, 17 febbraio 2016

Raccomandata a.r.

Spett.le
Comune di Bordighera
Via XX Settembre n. 32
18012 – BORDIGHERA

p.c. Regione Liguria
Dipartimento Territorio
Via Fieschi n. 15
16121 – GENOVA

Comune di Bordighera – Deliberazione Consiglio Comunale 30/11/2015, n. 59 – Variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/01 e ss.mm.ii. e introduzione dell'art. 21 bis delle N.T.A.: "*Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 24/01*" – Osservazioni

Il sottoscritto architetto Andrea Folli, in qualità di professionista operante nel territorio di Bordighera, con studio tecnico in via Libertà n. 48 a Bordighera, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Imperia al n. 249, cf. FLLNDR67E15A984S,

premesso che

- con deliberazione consiliare 30/11/2015, n.59, il Comune di Bordighera ha adottato la "*Variante urbanistica per l'inserimento della disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5) della Legge Regionale 6 agosto 2001 n. 24*";
- la citata delibera C.C. n. 59/2015 è stata pubblicata sull'albo pretorio per quindici giorni consecutivi a partire dal 22/1/2016, con facoltà per i soggetti interessati di presentare osservazioni entro i quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito;
- la variante in questione prevede l'introduzione dell'art. 21 bis ("*Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 e s.m.i.*") alle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- detto articolo, al comma 04 (Parcheggi pertinenziali), stabilisce che: "*negli interventi di cui al presente articolo e in generale in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'art. 38, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edi-*

MAIL A.E.G. SEGR. URB.

lizia, cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari, sussiste l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari. Il rilascio del relativo titolo edilizio è subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrato per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,60 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe, nelle misure e condizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale con proprio atto (monetizzazione). La dotazione di parcheggi deve essere garantita mediante atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2 dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.";

tutto ciò premesso, con riferimento alla variante urbanistica come sopra adottata, formula le seguenti

OSSERVAZIONI

a) Nella deliberazione consiliare n. 59/2015 si afferma che la variante in questione è stata adotta ai sensi dell'art. 7, l.r. n. 24/2001, ossia al dichiarato fine di adeguare il vigente strumento urbanistico alla disciplina regionale in tema di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Sennonché, nel caso di specie, il Comune ha introdotto anche una variante di carattere generale al vigente P.R.G., inserendo all'art. 21 bis, comma 04, l'obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali per interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi dal recupero dei sottotetti.

La scelta dell'Amministrazione, tuttavia, è illegittima sotto un duplice profilo.

Innanzitutto va osservato che per le varianti urbanistiche che recepiscono la disciplina di recupero a fini abitativi dei locali sottotetto, l'art. 7, comma 3, l.r. n. 24/2001 delinea una procedura speciale, diversa da quella prevista in linea generale dall'art. 44, l.r. n. 36/1997 e s.m.i.. Detta procedura, pertanto, non può essere surrettiziamente utilizzata per introdurre una variante ordinaria al vigente P.R.G..

In secondo luogo, poiché, come si è detto, la disciplina inserita nell'art. 21 bis, comma 04, si configura come una variante di carattere generale, risulta violato l'art. 47 ter, l.r. n. 36/1997 e s.m.i., in base al quale "*nei comuni dotati di strumento urbanistico generale vigente da oltre un decennio corredato da disciplina paesistica di livello puntuale fino all'approvazione del PUC è vietata l'adozione e l'approvazione di varianti a tale strumento, fatta eccezione per quelle finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali*".

b) Fermo quanto sopra, la citata variante, nella parte in cui prevede l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari anche in caso di frazionamento, si pone in contrasto sia con la legge statale (artt. 3, 6 e 17, D.P.R. n.

380/2001 e s.m.i.), sia con la l.r. n. 16/2008 e s.m.i. (artt. 19 e 38), che impongono tale obbligo soltanto in presenza di un effettivo incremento del carico urbanistico.

Ed invero:

- l'art. 19 della l.r. n. 16/2008 (come modificato dalla l.r. n. 12/2015) stabilisce che, per gli interventi sull'esistente, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio di unità immobiliari sussiste soltanto "*in funzione dell'incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 1*";
- a sua volta, il predetto art. 38 precisa che gli "*interventi edilizi di frazionamento di unità immobiliari*" producono incremento del carico insediativo soltanto allorché i medesimi "*determinino un numero di unità immobiliari superiore al doppio di quelle esistenti*".

Il Comune, quindi, attraverso l'art. 21 bis, comma 04, cerca di introdurre – illegittimamente e surrettiziamente – un onere che è stato invece eliminato dalla normativa statale e regionale all'evidente scopo di agevolare gli interventi di frazionamento.

E' appena il caso di notare che dette disposizioni, essendo contenute in una fonte normativa sovraordinata e di rango primario, non possono essere derogate dagli strumenti urbanistici locali.

c) Da ultimo, va osservato che nell'oggetto e nelle premesse della citata deliberazione non si fa alcun riferimento al fatto che la variante riguarda anche l'obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali per interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di recupero a fini abitativi dei sottotetti. In questo modo la variante è stata, per così dire, "mascherata", impedendo alla collettività di percepirne l'effettiva portata e di formulare, conseguentemente, le pertinenti osservazioni.

In particolare, tutti i soggetti che non sono proprietari di sottotetti, ma di altri locali pur suscettibili di eventuale frazionamento, potrebbero essere indotti a ritenere – erroneamente – che detta variante non interessi le loro proprietà, evitando così di partecipare al procedimento mediante la formulazione di osservazioni.

* * *

Alla stregua delle considerazioni che precedono chiedo che l'art. 21bis, comma 04, venga opportunamente modificato, in accoglimento delle presenti osservazioni.

Distinti saluti.

Arch. Andrea Folli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA
ANDREA FOLLI
ARCHITETTO
N° 249

Allegato "B"
alla delibera
Segreteria

giordano ferdinando
ingegnere

Bordighera lì 24/02/2016

COMUNE DI BORDIGHERA
N. Prot. 0004766 / 2016
Data 26/02/2016

Spett.le
Comune di Bordighera
Via XX Settembre n°32
18012 Bordighera (IM)

Comune di Bordighera - Deliberazione Consiglio Comunale 30/11/2015 n°59- Variante Parziale al P.R.G. ai sensi dell'art.7 della L.R. 24/01 e ss.mm.ii. e introduzione dell'art.21bis delle N.T.A.: "recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 24/01" - Osservazioni

Il sottoscritto Giordano ing. Ferdinando, con studio tecnico in Ventimiglia, Lungomare Varaldo n°63/g5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Imperia al n°297, in qualità di tecnico incaricato dai Sig.ri Salerno Andrea e Airoldi Sabina di verificare la fattibilità della trasformazione in residenziale di un locale, ad uso cantina, presente a piano seminterrato del fabbricato di proprietà sito in Bordighera (IM), Via Duca d'Aosta n°19, identificato catastalmente Bor - Fg V mapp. 1.584, sub 3-4 e Bsn - Fg II mapp.1.906 e 1.908

premesso che

- Con Deliberazione Consiliare n°59 del 30/11/2015 il Comune di Bordighera ha adottato la "Variante urbanistica per l'inserimento della disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5) della Legge Regionale 6 agosto 2001 n°24
- la citata Delbera C.C. n°59/2015 è stata pubblicata sull'albo pretorio per quindici giorni consecutivi a partire dal 22/01/2016, con facoltà per i soggetti interessati di presentare osservazioni entro i quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito
- la variante in questione prevede l'introduzione dell'art.21 bis ("Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art.5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 06 agosto 2001 n°24 e s.m.i.) alle N.T.A. del vigente P.R.G.
- detto articolo, al comma 05 (Altre superfici diverse dai sottotetti), stabilisce che: "Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico-ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti degli edifici esistenti al 29 novembre 2014, diverse dai sottotetti posti ai piani interrati, seminterrati, terra o altri piani quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine, locali accessori, purchè:
    a) non sia modificata la sagoma dell'edificio nè le caratteristiche architettoniche essenziali;

18039 Ventimiglia – Lungomare Varaldo 63G5 - Tel 0184 251156 - Fax 0184 256365 - Cell 335 305407
giordano.ferdinando@virgilio.it
Cod Fisc. GRD FDN 50L19 B559N P.IVA 002 867 700 86

giordano ferdinando
ingegnere

b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
d) nel caso di interventi su annessi rustici in zona agricola la trasformazione non potrà essere integrale e dovrà essere comunque una superficie minima destinata a magazzino agricolo pari almeno al 30% dell'esistente ed in ogni caso non inferiore a mq 15; l'annesso rustico potrà essere recuperato all'interno di altri spazi accessori ma sempre nel rispetto dei precedenti punti a), b), c);
e) al fine di poter essere oggetto di recupero, gli spazi esistenti devono avere un'altezza minima interna pari ad almeno mt 2,40.

tutto ciò premesso, con riferimento alla variante urbanistica come sopra adottata, formula la seguente

OSSERVAZIONE

Ai sensi del Capitolo III - art.14.01 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG quando la sistemazione del terreno si presenta a fasce, si considera la costruzione come interrata quando la facciata verticale contiene uno spessore di terra non inferiore a mt. 1,00.
Nel caso di costruzioni il cui ingombro risulti parzialmente seminterrato il rispetto della sopraccitata norma viene adempiuto creando un'intercapedine tra il prospetto esterno fuori terra e il volume interno del fabbricato, di larghezza pari ad almeno mt 1,00, riempita successivamente di terreno.
Applicando quanto previsto dalla variante al punto 21 bis comma 05 a questa tipologia di locali, nel rispetto del comma a) e del comma e), per ottemperare al comma b) e a quanto previsto dall'art.54 del Regolamento Edilizio Comunale *("Tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a servizio igienico, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale di abitazione, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento")* si riscontra l'esigenza di dover creare delle superfici finestrate sulla facciata verticale fuori terra del volume oggetto di trasformazione. In tal modo diventa altresì necessario rimuovere l'intercapedine creata in origine e svuotarla del terreno in esso riportato. Nella realizzazione di quest'ultimo intervento non si ravviserebbe comunque il contrasto con il comma c) del punto 21bis.05 della nuova variante *(intervento di scavo o sbancamento)* in quanto non verrebbe aumentato il sedime del fabbricato o della porzione di esso, nè verrebbe modificata la sistemazione esistente a fasce del terreno.

18039 Ventimiglia – Lungomare Varaldo 63G5 - Tel 0184 251156 - Fax 0184 256365 - Cell 335 305407
giordano.ferdinando@virgilio.it
Cod Fisc. GRD FDN 50L19 B559N P.IVA 002 867 700 86

giordano ferdinando
ingegnere

A puro titolo esemplificativo viene illustrata negli allegati una situazione pertinente con quanto sopra affermato, prendendo come esempio il fabbricato dei Sig.ri Salerno Andrea e Airoldi Sabina, miei assistiti.

Pertanto, alla stregua delle considerazioni che precedono, chiedo che l'art. 21bis, comma 05, venga opportunamente modificato, in accoglimento alla presente osservazione.

Distinti saluti

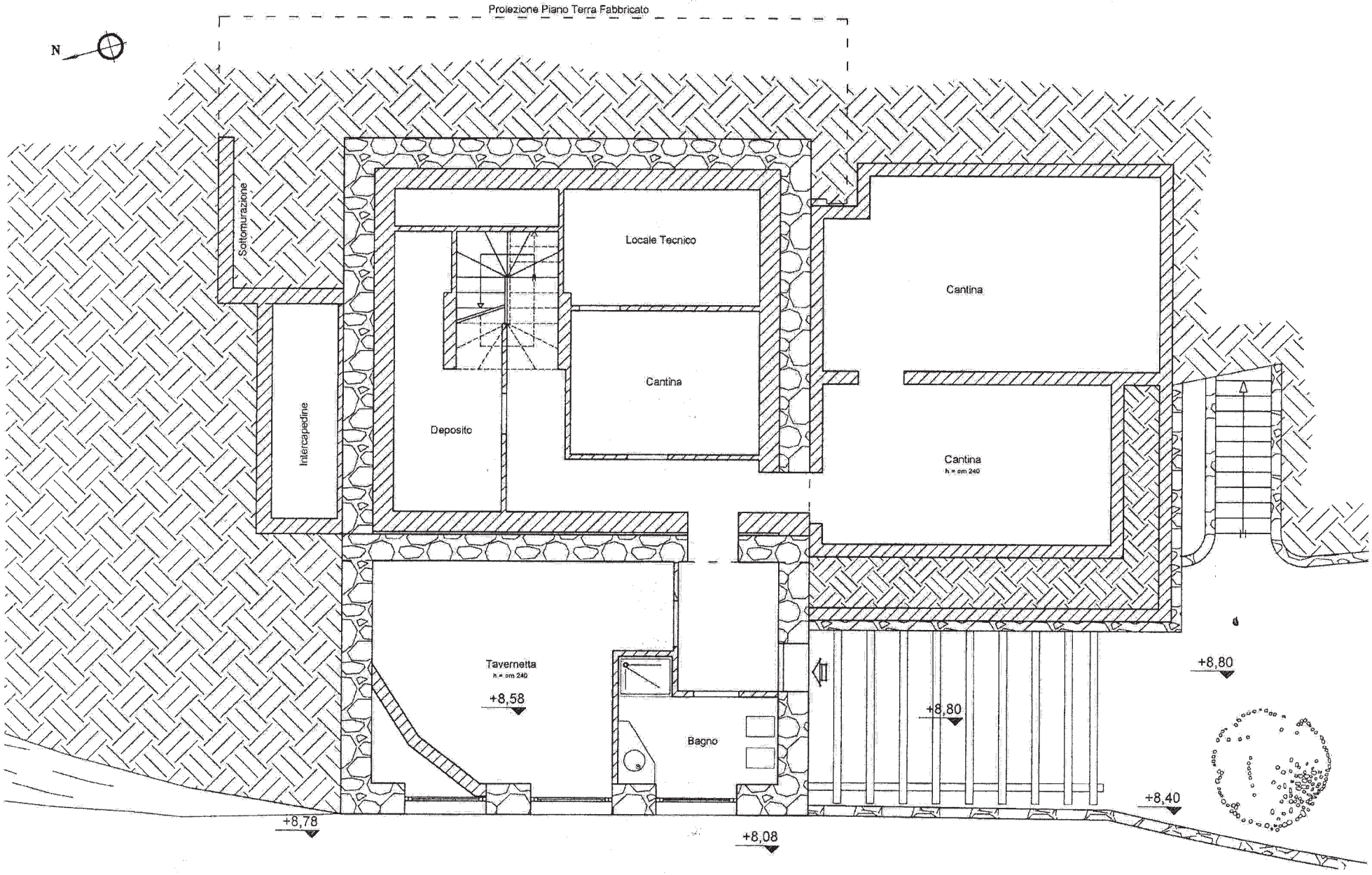
il tecnico incaricato
giordano ing. ferdinando

18039 Ventimiglia – Lungomare Varaldo 63G5 - Tel 0184 251156 - Fax 0184 256365 - Cell 335 305407
giordano.ferdinando@virgilio.it
Cod Fisc. GRD FDN 50L19 B559N P.IVA 002 867 700 86

Situazione Esistente

Planimetria Piano Seminterrato

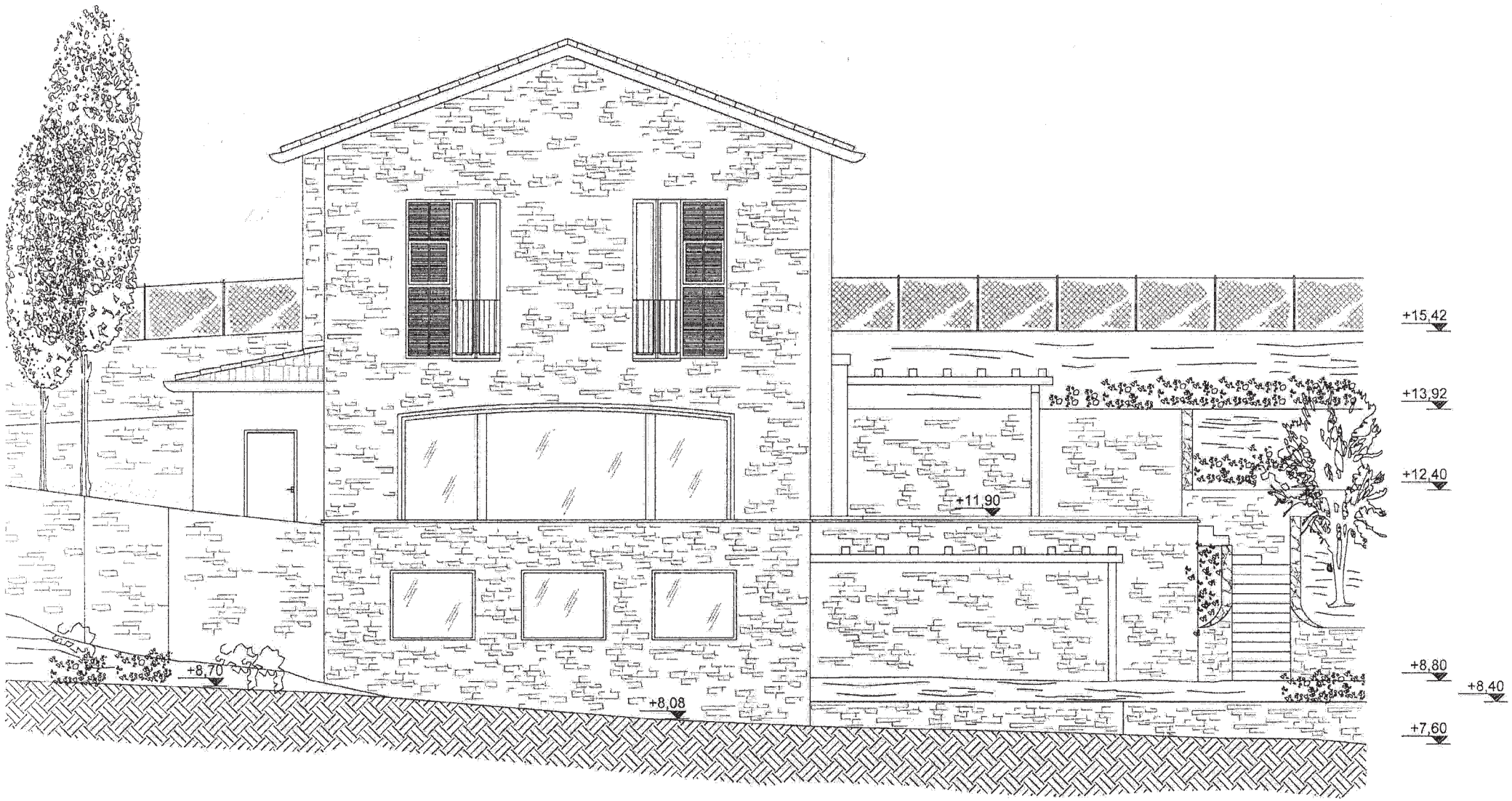
Scala 1:100



Situazione Esistente

Prospetto Ovest

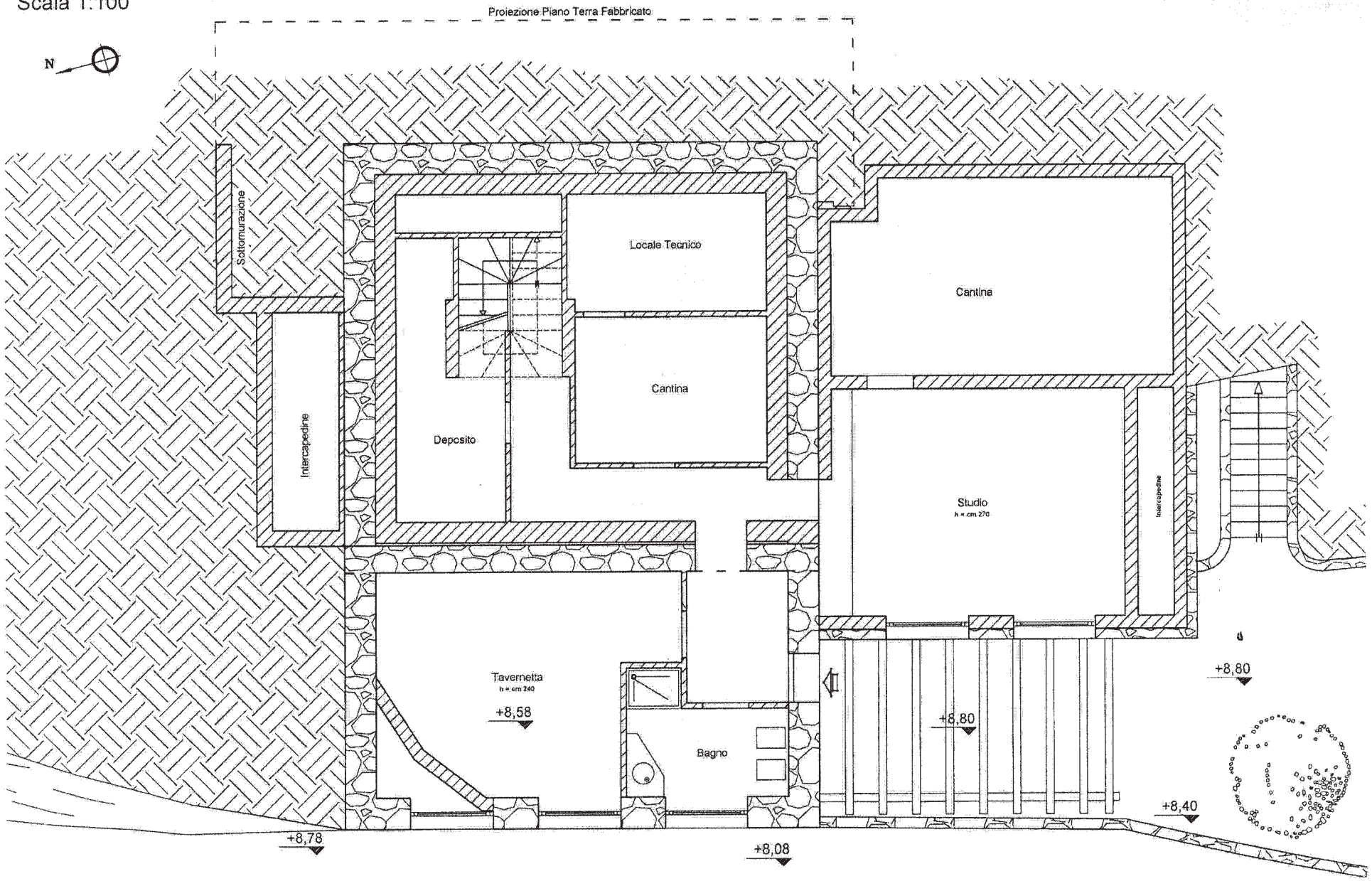
Scala 1:100



Progetto

Planimetria Piano Seminterrato

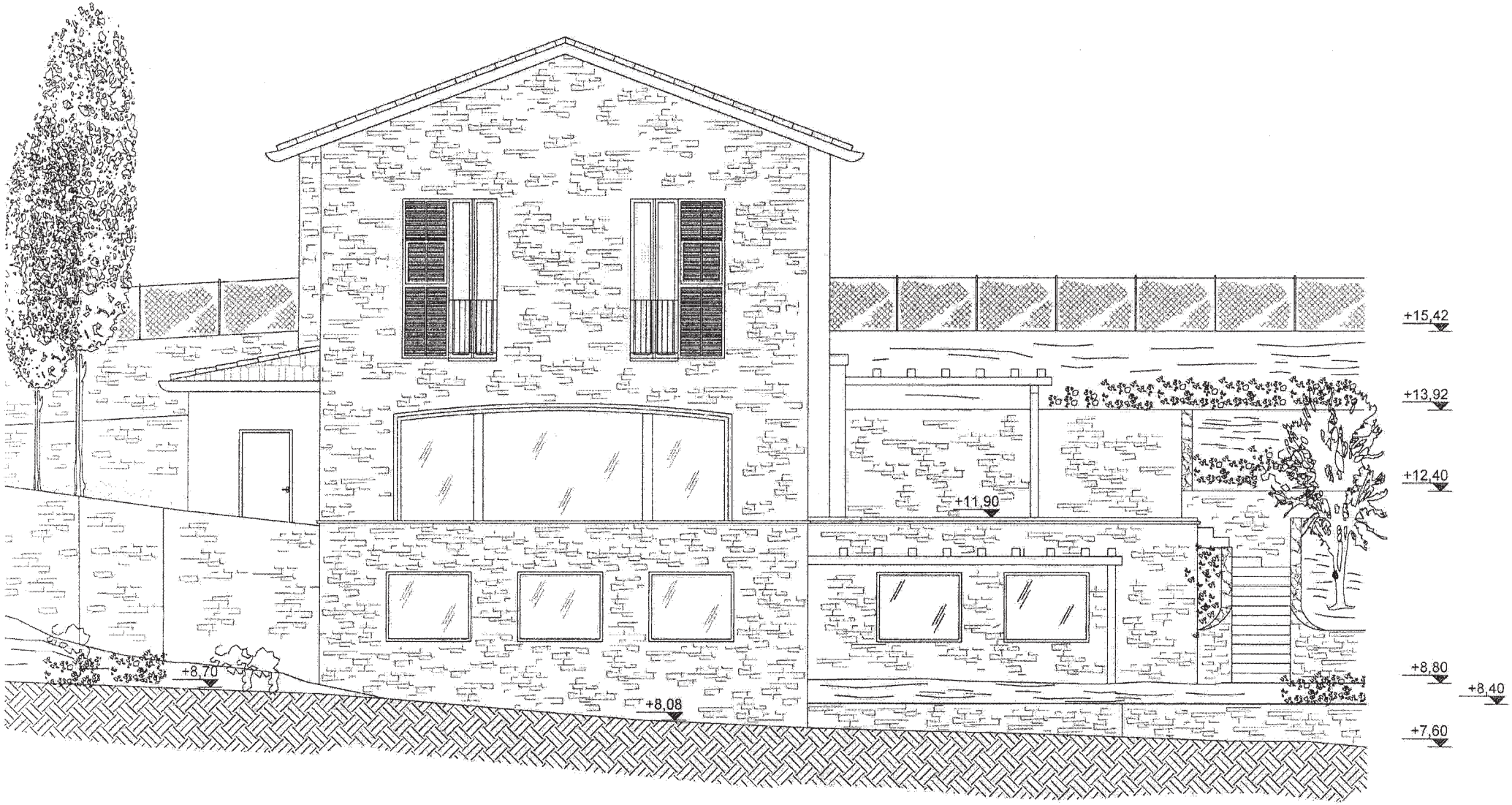
Scala 1:100



Progetto

Prospetto Ovest

Scala 1:100



Allegato "C"
Edilizia privata
Segreteria

COMUNE DI BORDIGHERA
N. Prot. 0004862 / 2016
Data 29/02/2016

Al Signor SINDACO
DEL COMUNE DI BORDIGHERA

OGGETTO: Osservazione alla "Disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/01" di cui alla deliberazione del consiglio comunale n. 59 del 30 novembre 2015 e rispettivi allegati.

I sottoscritti LA VIGNA Carlo Domenico (C.F.: LVGCLD56R31H703G) nato a Salerno il 31 ottobre 1956 e BINETTI Leonarda (C.F.: BNTLRD57H59A669Y) nata a Barletta il 19 giugno 1957, in qualità di comproprietari del fabbricato sito in Borghetto San Nicolò , via Goffredo Mameli n. 87, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Bordighera al foglio 1 BSN, particella 395, domiciliati ai fini del presente procedimento in (59100) Prato – via Ferdinando Tacca n. 8 (mail: oratoria@virgilio.it; cell.: 3313650587), in riferimento alla variante di cui alla deliberazione indicata in oggetto, con la presente

premesso che

- la legge regionale 201/2014 ha introdotto significative modifiche alla previgente normativa in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti per consentire una migliore operatività, adeguata alle esigenze già emerse in sede applicativa e ad ovviare alle principali criticità nel tempo riscontrate. A tal fine ha ampliato, in particolare, il ruolo ed i compiti dei Comuni attraverso la valorizzazione delle scelte di pianificazione del proprio territorio;
- il nuovo art. 7 della legge regionale, infatti, non si limita a prevedere una funzione comunale di esclusivo veto ma una più ampia possibilità di disciplinare in termini positivi le condizioni per gli interventi di recupero dei sottotetti, più appropriate alle peculiarità del proprio territorio. Ciò trova significativa rilevanza, tra l'altro, proprio con riguardo a quegli immobili ricadenti nel c.d. "centro storico", ove è data facoltà ai Comuni "*di individuare porzioni in cui, per le relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, sono ammissibili alla disciplina in argomento*".

atteso che

- l'obiettivo della norma regionale, condiviso dal Comune di Bordighera come si evince nella delibera in oggetto, è volto a migliorare le esigenze abitative o turistico – ricettive contenendo l'uso di nuovo territorio e favorendo nel contempo interventi atti al contenimento energetico;
- che tali importanti obiettivi sottendono una valutazione del Comune, di stimolo e la più ampia possibile, precludendone l'applicazione solo a particolari "*tipologie edilizie*" e/o "*ambiti territoriali*" così come specificatamente indicati al comma 1 della legge regionale e, in ogni caso, per i centri storici, fatta "*salva la facoltà dei Comuni di individuare **porzioni** dei*

medesimi ***o specifici edifici*** *in cui, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione,* ***è ammissibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi***". Dunque, per i centri storici, non solo una mera indicazione cartolare, ma la facoltà di prevedere limitazioni solo per quegli edifici oggettivamente incompatibili come quelli appartenenti al vero **nucleo storico** dell'insediamento urbano di riferimento.

valutato che

gli edifici ubicati ad ovest (lato monte) della via Mameli di Borghetto San Nicolò;

- rientrano solo da un punto di vista formale nella perimetrazione del "centro storico" ma, di fatto, non presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli insediamenti storici. Insistono, infatti, su un'area di più recente insediamento formatasi all'esterno del nucleo storico di Borghetto San Nicolò (vedasi foto aeree: **doc. 1**);
- sono compresi nella tipologia degli edifici residenziali;
- sono dotati di accesso diretto della viabilità;
- non presentano caratteristiche di pregio da tutelare e per localizzazione non arrecano significative o maggiori problematiche di carico urbanistico rispetto agli edifici ammissibili: basti pensare che, l'immobile ubicato in Borghetto San Nicolò, al civico 81 di via Goffredo Mameli (quindi a ridosso di quelli in esame), ha già beneficiato della previgente disciplina di recupero dei sottotetti.

  A tal proposito sono significative le risultanze espresse sull'immobile di cui al mappale 395 dal Segretariato Regionale per la Liguria del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (**doc. 2**), delle quali si riportano alcuni passaggi: "*Fabbricato ... frutto di successivi ampliamenti, modifiche, rifusioni ... privo di particolare valenza sotto il profilo storico-artistico.*

  *... **ubicato** in una zona marginale rispetto al castrum alto-medievale, **in area di espansione edilizia moderna** ...*";
- risultano tutti ammissibili alla disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi *in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione*;
- esulano dal reale insediamento storico della frazione di Borghetto San Nicolò che, come noto, si sviluppa da piazza Oberdan verso est (lato valle)

osservato che

- la deliberazione del consiglio comunale n. 59 del 30 novembre 2015 prevede, nell'allegato B, **l'esclusione *tout court*** degli edifici "*ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente*" ovvero una prescrizione addirittura **più stringente** rispetto alla stessa legge regionale. La deliberazione stessa, così come sancisce *imperativamente* per i centri storici, non lascia quindi spazio, neanche a calibrate valutazioni di merito da parte dell'amministrazione comunale;

* 1 di via Marco Polo

- tale deliberazione determina difformità applicative della disciplina in esame tra immobili similari, solo perché valutate su aspetti a valenza meramente formale (in contrasto con il recepito spirito della norma regionale) e conseguentemente limita l'efficacia e le importanti finalità della disciplina nei confronti di edifici, anch'essi in possesso dei previsti requisiti.

propone che

il testo di cui al punto 2) del paragrafo 21 bis 07 dell'allegato B della deliberazione in oggetto, che dispone "*ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente*", sia sostituito in ordine di preferenza, come segue:

- *"ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente, con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest della strada provinciale Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna"*

oppure:

- *"ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente, fatto salvo, in tale ambito, del rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 6 giugno 2008 n. 16, al fine di verificare se le relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione degli immobili interessati siano ammissibili alla disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi".*

In tale evenienza potrebbe essere opportuno l'integrazione, al termine delle prescrizioni di cui in Allegato B – punto 21 bis 03 **(Titoli edilizi)** – alinea a), della seguente frase: "... *ovvero ricadano nei centri storici come perimetrati dal PRG vigente.*".

oppure:

- *"ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente, con rinvio a successiva deliberazione al fine di individuare specifici edifici o porzioni dei medesimi per i quali, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, è ammissibile la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi"*

Allegati:

- **doc. 1: n. 4 foto aeree;**
- **doc. 2: attestato del Segretariato Regionale per la Liguria del Ministero dei beni e delle attività culturali.**

Bordighera, lì 29 febbraio 2016

Grati dell'attenzione porgono distinti saluti

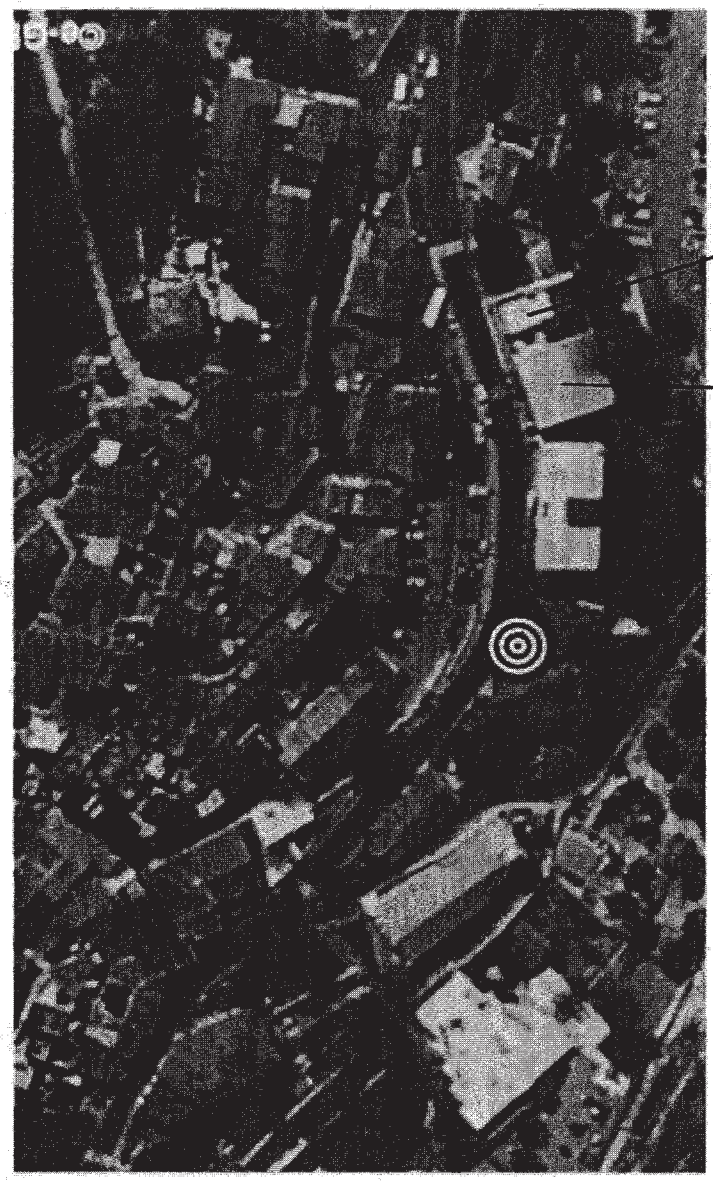
DOC. 1

edificio che ha già operato il recupero del sottotetto

particella 395

edificio che ha già operato il recupero del sottotetto

particella 395



edificio che ha già operato il recupero del sottotetto

particella: 395

edificio che ha già operato il recupero del sottotetto

particella: 395

Doc. 2

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA

SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI

Genova

MIBACT-SR-LIG
ARCHPROT
0001748 16/12/2015
Cl. 34.07.01/2.3

Fondazione Casa di Riposo San Giuseppe
Via del Troglio, 4
18012 BORDIGHERA

e p.c. Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria
via PEC

Soprintendenza Archeologia della Liguria
via PEC

Oggetto: **Bordighera – unità immobiliari.**
Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. .
Proprietà: **Fondazione Casa di Riposo San Giuseppe.**

In riscontro alla richiesta di codesto Ente di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. relativa al bene in oggetto, pervenuta il 18/11/2015 prot. 1098 secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i.;

Visto il D.lgs. 22/01/2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6/07/2002, n. 137* e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto Dirigenziale interministeriale 06/02/2004 e s.m.i. riguardanti la verifica dell'interesse culturale;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29/08/2014, n. 171, *Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24/04/2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23/06/2014, n. 89* e, in particolare, gli artt. 32 e 39 che istituendo la Commissione regionale per il patrimonio culturale ne definiscono composizione e compiti;

Visto il Decreto Direttoriale del 09/03/2015, con il quale è stato conferito alla Dott.ssa Elisabetta Piccioni l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Liguria;

Vista l'istruttoria presentata dal Soprintendente Archeologia della Liguria a questo Segretariato Regionale per la Liguria il 15.12.2015 prot .6588 ;

Vista l'istruttoria presentata dal Soprintendente Belle Arti e Paesaggio della Liguria a questo Segretariato Regionale per la Liguria il 10.12.2015 prot. 1548 ;

Vista la documentazione agli atti;

Assunta la deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Liguria nella seduta del 16/12/2015, si dichiara che il bene immobile di seguito descritto:

Identificazione del bene	
Denominazione	**Unità immobiliari**
Comune	**Bordighera**
Indirizzo	**Via Goffredo Mameli, 87**
Dati catastali:	
Foglio catasto	1
Particella	395 C.F. sub. Da 17 a 25 e 395 C.F. da 30 a 31
Motivazioni	
Fabbricato risalente presumibilmente alla prima metà del XX secolo frutto di successivi ampliamenti, modifiche e rifusioni, risultando oggi caratterizzato da elementi architettonico-costruttivi seriali, privi di particolare valenza sotto il profilo storico-artistico.	
Cautele	
Sebbene l'immobile oggetto della verifica sia ubicato in una zona marginale rispetto al castrum alto-medievale, in area di espansione edilizia moderna, la sua prossimità all'area antica rende possibile che siano ancora conservati lembi di stratigrafie e strutture di interesse archeologico. Pertanto, qualora in futuro dovessero essere eseguiti su tale immobile lavori che interessino l'area di sedime, la Soprintendenza Archeologia della Liguria dovrà esserne avvisata in anticipo, per predisporre un sopralluogo e – se del caso- impartire prescrizioni relative all'assistenza archeologica ai lavori e alla tutela dei resti.	

L'alienazione del bene in oggetto non necessita di ulteriori pareri di competenza.

Sarà cura di questo Ufficio completare le procedure informatiche previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i..

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:

a) amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente atto, ai sensi dell'articolo 16 del D.lgs.42/2004 e s.m.i.;

b) giurisdizionale avanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato 1 D.lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla comunicazione;

c) straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24/11/1971, entro 120 giorni dalla data di comunicazione del presente atto.

E' altresì consentita la proposizione di azione di condanna nei modi e nei termini previsti dall'art. 30 dell'Allegato 1
D.lgs. 104/2010.

Il Coordinatore Ufficio Tutela Beni Culturali
Arch. Costanza Fusconi

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA
IL SEGRETARIO REGIONALE
Dott.ssa Elisabetta Piccioni

Michela Forino
Tel 010 2488037
michela.forino@beniculturali.it

Allegato "D"

COMUNE DI BORDIGHERA - Prot 0004998 del 01/03/2016 Tit VI Cl 3 Fasc

STUDIO LEGALE
AVV. ALBERTO ANTONUCCI
10121 Torino - Via Michele Ponza n. 2 - Tel. +39-(0) 11 5611075 - Fax +39-(0) 11 6970033
alberto.antonucci@einaudi30.eu - P. IVA 10808830011

Avv. Alberto ANTONUCCI
Patrocinante in Cassazione

Dott.ssa Luana LIBERTI
Praticante avvocato abilitato

Torino, 29 febbraio 2016

Ns. rif.: PRETI / COMUNE DI BORDIGHERA

OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA N. 59 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI BORDIGHERA DEL 30 NOVEMBRE 2015.

Indirizzo la presente in nome e per conto del Dott. Corrado Preti, in riscontro alla comunicazione da questo Comune al medesimo indirizzata in relazione alla CILA 6/2016 avente ad oggetto il frazionamento per la creazione di due alloggi in Bordighera, Via Vittorio Emanuele n. 317 con la quale, ai fini dell'asseverazione prevista dal comma 1 dell'art. 21 bis della Legge Regionale 16/2008, è stata dedotta l'insufficienza della documentazione alla CILA medesima allegata.

In particolare è stato richiesto provvedere al **reperimento del posto auto pertinenziale alla nuova unità immobiliare con asservimento ai sensi art. 19 L.R. n. 16/2008, ovvero presentazione di polizza fideiussoria dell'importo pari ad € 10.000,00 a garanzia della stipula di tale atto entro la fine dei lavori, o, in alternativa, monetizzazione dello stesso come stabilito dalla D.G.M. n. 155 del 14/10/2002 (€ 10.000,00).**

Vista la deliberazione assunta dal Consiglio Comunale (N. 59 del Registro delle Deliberazioni) del giorno 30 novembre 2015 e l'avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, Anno XLVII, N. 6, Parte IV, in data 10 febbraio 2016, il mio assistito, ad ogni effetto di Legge, intende con la presente manifestare la propria

opposizione

alla richiesta di reperimento del posto auto pertinenziale alla nuova unità immobiliare con asservimento ai sensi art. 19 L.R. n. 16/2008, ovvero presentazione di polizza fideiussoria dell'importo pari ad € 10.000,00 a garanzia della stipula di tale atto entro la fine dei lavori, o, in alternativa, monetizzazione dello stesso come stabilito dalla D.G.M. n. 155 del 14/10/2002 (€ 10.000,00) e ciò per le seguenti

ragioni

in primo luogo va rilevato che all'unità immobiliare oggetto del frazionamento è già, da tempo, pertinente un posto auto nella piena disponibilità della proprietà e che al semplice frazionamento di un'unica proprietà non consegue obbligatoriamente il dovere di provvedere al reperimento di un nuovo posto auto .

L'obbligo di prestazione di parcheggi pertinenziali, infatti, è previsto nell'ipotesi di realizzazione di nuove unità immobiliari e, in generale, in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'art. 38, I comma della L.R. 16/2008 e s.m.i. e di

STUDIO LEGALE
AVV. ALBERTO ANTONUCCI

sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari.
Nel caso di specie non vi è, nonostante il frazionamento aumento del carico urbanistico e, conseguentemente, viene meno il prescritto obbligo di prestazione di parcheggi pertinenziali.

In secondo luogo va rilevato che la richiesta di provvedere alla presentazione di polizza fideiussoria dell'importo pari ad € 10.000,00 a garanzia della stipula di tale atto entro la fine dei lavori, o, in alternativa, monetizzazione dello stesso come stabilito dalla D.G.M. n. 155 del 14/10/2002 (€ 10.000,00) non può che essere subordinata alla preventiva individuazione (nel caso di specie del tutto assente) da parte del Comune dell'area di parcheggio di destinazione anche e soprattutto avuto riguardo alle prescrizione della Suprema Corte secondo la quale "... *un chilometro di distanza è eccessivo perché si possa configurare un rapporto di pertinenzialità*" tra l'abitazione ed i garage.
Ancora avrebbe dovuto il Comune indicare quali sarebbero gli immobili interessati alla vendita degli spazi.
Tenuto altresì conto del fatto che, per pacifica giurisprudenza è riconosciuta la possibilità per il proprietario di un box pertinenziale di alienarlo separatamente ad altro soggetto il quale sia proprietario di un immobile di cui il garage potrà divenire pertinenza.
Con ossequio.
Avv. Alberto Antonucci

Allegato "E"

COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA
UFFICIO TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

All'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
SEDE

Al SEGRETARIO GENERALE
SEDE

OGGETTO: DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL' ARTICOLO 5 DELLA L.R. 24/01.
Variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della L.R 24/01 e s.m.i. e introduzione dell'art. 21bis delle N.T.A. "*Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei* locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 e s.m.i." adottata con **Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 30/11/2015**.
Relazione sulle osservazioni pervenute.

Premesso che:

- in data 30/11/2015, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59, è stata adottata la variante parziale al vigente piano regolatore generale, relativa alla disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all' articolo 5 della l.r 24/01;
- con tale delibera è stato introdotto l'art. 21bis delle N.T.A. "*Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 e s.m.i.*";
- ai sensi della normativa vigente è stata esperita procedura di pubblicazione, dal 25/01/2016 al 29/02/2016, della deliberazione e dei relativi elaborati tecnici, previo avviso divulgato con ogni mezzo ritenuto opportuno;
- nel periodo compreso tra il 15 febbraio 2016 e il 29 febbraio 2016 (15 giorni) potevano essere presentate osservazioni da chiunque vi avesse interesse;
- durante il periodo di deposito a libera visione del pubblico, sono pervenute n. 4 osservazioni, che sono state catalogate, registrate secondo il relativo ordine di presentazione;

Si dà atto che tutte le osservazioni pervenute sono state depositate nei termini fissati, quindi in tempo utile per l'esame da parte del Consiglio Comunale e le stesse vengono di seguito riepilogate:
OSSERVAZIONE 1: prot. 4029 del 19/02/2016 – Arch. Andrea Folli;
OSSERVAZIONE 2: prot. 4766 del 26/02/2016 – Ing. Ferdinando Giordano;
OSSERVAZIONE 3: prot. 4862 del 29/02/2016 – La Vigna Domenico e Binetti Leonarda;
OSSERVAZIONE 4: prot. 4998 del 01/03/2016 (PEC del 29/02/2016) – Avv. Alberto Antonucci

OSSERVAZIONE 1: prot. 4029 del 19/02/2016 – Arch. Andrea Folli;
Il documento contiene premessa di carattere generale sulle norme urbanistiche riguardanti la disciplina adottata ed una serie di osservazioni articolate su n. 3 punti:

PUNTO a): "*il Comune ha introdotto anche una variante di carattere generale al vigente P.R.G., inserendo all'art. 21 bis, comma 4, l'obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali per interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dal recupero dei sottotetti*";
PUNTO b): "*la citata variante, nella parte in cui prevede l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari anche in caso di frazionamento, si pone in contrasto sia con la legge statale (artt. 3, 6 e 17, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), sia con la l.r. n. 16/2008 e s.m.i. (art. 19 e 38), che impongono tale obbligo soltanto in presenza di un effettivo incremento del carico urbanistico*";
PUNTO c): "*tutti i soggetti che non sono proprietari di sottotetti, ma di altri locali pur suscettibili di eventuale frazionamento, potrebbero essere indotti a ritenere – erroneamente – che detta variante non interessi le loro proprietà, evitando così di partecipare al procedimento mediante la formulazione di osservazioni*".
CONSIDERAZIONI:
Con la norma adottata è stato introdotto l'obbligo di prestazioni di parcheggi pertinenziali, nell'ipotesi di realizzazione di nuove unità immobiliari e in generale in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari.
La Regione Liguria, con parere n. 646 disponibile nella banca dati on-line (*allegato 1*) ha chiarito in via generale che "*l'art. 19, comma 6 della l.r. n. 16/2008 e s.m., fin dalla sua originaria formulazione, ha rimesso agli strumenti urbanistici comunali la previsione dell'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente , nel presupposto che tale obbligo sia da introdurre sulla base della verifica e valutazione da parte di ogni Comune dell'effettiva esigenza nei diversi contesti interessati di reperimento di parcheggi in relazione alle diverse tipologie di interventi sull'esistente*".
Per quanto attiene l'osservazione in esame, con lo stesso parere è stato evidenziato che "*la previsione dell'obbligo di dotazione di parcheggio pertinenziale sia individuata "in funzione dell'incremento del carico urbanistico", come definito dal successivo art. 38, comma 1… nel caso di frazionamento da una a due unità immobiliari si configura una fattispecie di mancato incremento di carico urbanistico*".
Al fine di rendere coerente la disciplina di P.R.G. con la vigente disciplina statale e regionale, anche alla luce di quanto riportato nel predetto parere regionale, si propone di modificare la norma come segue:

21bis.04 **Parcheggi pertinenziali**

Negli interventi di cui al presente articolo ~~**e in generale in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**~~ che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. ~~**e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari**~~, sussiste l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari.
Il rilascio del relativo titolo edilizio è subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare **e nel caso di incremento della superficie agibile all'interno di unità immobiliari superiore a 25 metri quadrati**, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe, nelle misure e condizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale con proprio atto (monetizzazione).
La dotazione di parcheggi deve essere garantita mediante atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2 dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.

OSSERVAZIONE 2: prot. 4766 del 26/02/2016 – Ing. Ferdinando Giordano;
Il documento contiene premessa di carattere generale sulle norme urbanistiche riguardanti la disciplina adottata ed una osservazione articolata che verte in particolare sul divieto di modificare la sagoma e sul divieto di eseguire opere di scavo e di sbancamento nel recupero di volumi e superfici diverse dai sottotetti:

IN PARTICOLARE: "*ai sensi del Capitolo III – art. 14.01 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. quando la sistemazione del terreno si presenta a fasce, si considera la costruzione come interrata quando la fascia verticale contiene uno spessore di terra non inferiore a mt. 1,00. Nel caso di costruzioni il cui ingombro risulti parzialmente seminterrato il rispetto della sopraccitata norma viene adempiuto creando un'intercapedine tra il prospetto esterno fuori terra e il volume interno del fabbricato, di larghezza pari ad almeno mt 1,00, riempita successivamente di terreno...si riscontra l'esigenza di dover creare delle superfici finestrate sulla facciata verticale fuori terra del volume oggetto di trasformazione. In tal modo diventa altresì necessario rimuovere l'intercapedine creata in origine e svuotarla del terreno in esso riportato. Nella realizzazione di quest'ultimo intervento non si ravviserebbe comunque il contrasto con il comma 5 del punto 21bis.05 della nuova variante (intervento di scavo o sbancamento) in quanto non verrebbe aumentato il sedime del fabbricato o della porzione di esso, né verrebbe modificata la sistemazione esistente a fasce del terreno*":

CONSIDERAZIONI:

Il principio della norma regionale, come peraltro ribadito a suo tempo nella Circolare Regionale prot. 8135 del 15/01/2002 (*allegato 2*), è quello di consentire trasformazioni di superfici diverse dai sottotetti alle seguenti tassative condizioni:

a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;

L'eliminazione dei terrapieni frontali degli interrati non può essere ammessa in quanto:

- costituirebbe un aumento di volume in senso urbanistico ingiustificato e aumento di nuove superfici in ampliamento dell'edificio preesistente, in luogo di parti ora occupate da terra;
- provocherebbe un'alterazione delle caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione all'apertura di nuove finestre nei preesistenti terrapieni e all'eliminazione del muro di separazione tra il terrapieno stesso e la superficie interna;
- è evidente l'intervento di scavo e di sbancamento non ammesso dalla norma;

OSSERVAZIONE 3: prot. 4862 del 29/02/2016 – La Vigna Domenico e Binetti Leonarda;

Il documento contiene una premessa di carattere generale sulle norme urbanistiche riguardanti la disciplina adottata, con particolare riferimento alla possibilità di consentire il recupero di sottotetti nella parte a monte di Via Mameli nel centro storico di Borghetto San Nicolò.

Sono state formulate tre proposte di modifica del punto 2 del paragrafo 21bis.07, al fine di consentire il recupero dei sottotetti in alcune parti o edifici dei centri storici:

PROPOSTA 1): "*ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente, con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest della strada provinciale Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna*".

PROPOSTA 2): "*ricadenti nei centro storici come perimetrati dal P.R.G. vigente, fatto salvo, in tale ambito, del rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 6 giugno 2008 n. 16, al fine di verificare se le relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione degli immobili interessati siano ammissibili alla disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi*".

PROPOSTA 3): "*ricadenti nei centro storici come perimetrati dal P.R.G. vigente, con rinvio a successiva deliberazione al fine di individuare specifici edifici o porzioni dei medesimi per i quali, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, è ammissibile la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi*".

CONSIDERAZIONI:

A norma dell'art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., la disciplina di variante concernente i locali sottotetto, nel caso vengano attuate modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio, non può riguardare gli immobili:

1) *vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;*
2) *ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici edifici in cui, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, è ammissibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi;*
3) *ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o*

idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;

4) *ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;*

5) *ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE);*

Relativamente ai centri storici, è quindi facoltà del comune *individuare porzioni dei medesimi o specifici edifici in cui, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione* ammettere il recupero dei sottotetti a fini abitativi con sopraelevazione.

L'osservazione presentata propone di consentire il recupero dei sottotetti degli edifici posti a monte di Via Mameli, in quanto non ricadenti nel nucleo storico di Borghetto San Nicolò, bensì nell'area a margine dello stesso. Gli edifici in cui potrebbe essere in astratto ammissibile il recupero dei sottotetti sono riportati sullo stralcio del P.R.G. (*allegato 3).*

Tali immobili, compreso quello oggetto di osservazione non rivestono quelle caratteristiche storiche dell'originario nucleo vero e proprio. Peraltro, tali immobili non vennero neppure inseriti nello strumento urbanistico attuativo degli anni ottanta (Piano di Recupero).

Per quanto attiene la normativa del PTCP, la zona è classificata NI.CO, in cui sono consentiti *interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.*

Eventuali modesti ampliamenti non modificherebbero le viste privilegiate verso il centro storico a condizione che queste vengano adottate con pari tipologia e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati esistenti. Si veda all'uopo la documentazione fotografica (*allegato 4).*

Si propone di modificare la norma come segue:

21bis.07 **Esclusioni**

Gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non possono riguardare gli immobili:

1) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;
2) ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente **con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest della strada provinciale Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna, come individuati sullo stralcio del P.R.G.;**
3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;
4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
5) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

OSSERVAZIONE 4: prot. 4998 del 01/03/2016 (PEC del 29/02/2016) – Avv. Alberto Antonucci

Il documento contiene soprattutto osservazioni avverso la richiesta di un posto auto relativo al frazionamento di un alloggio in due unità immobiliari, comunicato con una CILA ai sensi art. 21 bis della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.

Tale osservazione, benché riferita ad una singola pratica edilizia, è meritevole di approfondimenti in virtù degli argomenti segnalati.

E' stato infatti evidenziato che "*l'obbligo di prestazione di parcheggi pertinenziali, infatti è previsto nell'ipotesi di realizzazione di nuove unità immobiliari e, in generale in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'art. 2, I comma*

della L.R. 16/2008 e s.m.i. e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari".

CONSIDERAZIONI

Valgono le considerazioni espresse per l'osservazione 1.

Bordighera, 18 aprile 2016.

Il Responsabile del Settore Tecnico
ARCH. ROBERTO RAVERA

Allegati:

- *Allegato 1: Parere Regione Liguria n. 646;*
- *Allegato 2: Circolare Regionale prot. 8135 del 15/01/2002;*
- *Allegato 3: Stralcio del P.R.G. Centro Storico di Borghetto San Nicolò;*
- *Allegato 4: Documentazione fotografica Centro Storico di Borghetto San Nicolò.*

SETTORE AFFARI GIURIDICI DEL TERRITORIO

mittente Comune di Borgio Verezzi

richiesto il: 31/07/2015

domanda: In conseguenza della presentazione di CILA per manutenzione straordinaria con frazionamento dell'unica unità immobiliare in due (e quindi senza incremento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 38, comma 1, della LR n. 16/08), tenuto conto che attualmente nel vigente PRG nei casi di frazionamento è d'obbligo assicurare il reperimento di un posto auto per ogni unità residenziale aggiuntiva, si chiede conferma , per caso di specie, del fatto che non sia più necessario richiedere l'assolvimento dell'obbligo del parcheggio, come risulta dalla lettura dell'art. 19, 6 comma , della citata LR n. 16/08.

risposta: Con riferimento a quanto richiesto in merito all'obbligo di reperimento o di monetizzazione di parcheggi pertinenziali nel caso di frazionamento di un appartamento in due unità abitative, tenuto conto delle modifiche introdotte dalla l.r. n.12/2015 agli articoli 19, comma 6, e 38 , comma 1 della l.r. n. 16/2008 e s.m si specifica quanto segue.

Al riguardo va in via preliminare sottolineato che il citato art. 19, comma 6 della l.r. n. 16/2008 e s.m., fin dalla sua originaria formulazione, ha rimesso agli strumenti urbanistici comunali la previsione dell'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente , nel presupposto che tale obbligo sia da introdurre sulla base della verifica e valutazione da parte di ogni Comune dell'effettiva esigenza nei diversi contesti interessati di reperimento di parcheggi in relazione alle diverse tipologie di interventi sull'esistente.

Ciò premesso, con la citata l.r. n. 12/2015 - a fronte dell'obiettivo di incentivare la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente perseguito dal DL "sblocca Italia" e recepito nella legislazione regionale - al fine di fornire un oggettivo criterio ai Comuni da porre a fondamento delle discipline dei piani urbanistici è stato integrato il ridetto comma 6 dell'art. 19, stabilendo che la previsione dell'obbligo di dotazione di parcheggio pertinenziale sia individuata "in funzione dell'incremento del carico urbanistico", come definito dal successivo art. 38, comma 1.

Pertanto alla citata disposizione del comma 6 dell'art. 19 - proprio in quanto volta a stabilire un criterio da seguire da parte dei Comuni nell'elaborazione della propria normativa urbanistico-edilizia - non può attribuirsi efficacia di diretta ed automatica modifica sostitutiva delle previsioni al riguardo già contenute nei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando l'obbligo per i Comuni di adeguare tempestivamente tali previsioni laddove i relativi obblighi di dotazione di parcheggi pertinenziali risultino stabiliti in

termini generali ed indistinti e, cioè, non individuati in rapporto all'incremento di carico urbanistico indotto dagli interventi di frazionamento nonché alle caratteristiche delle varie zone del relativo tessuto edificato.
Sulla base di quanto sopra ricostruito , pur nel dare atto che, a seguito della riformulazione da parte della l.r. n. 12/2015 del comma 1 dell'art. 38 della l.r. n. 16/2008 e della modifica introdotta nel ridetto comma 6 dell'art. 19, nel caso di frazionamento da una a due unità immobiliari si configura una fattispecie di mancato incremento di carico urbanistico, si ritiene che dalle richiamate disposizioni non derivi la possibilità di disapplicare le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali che, in attuazione dell'originaria formulazione del citato comma 6 dell' art. 19, avessero previsto l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali in termini generali ed indistinti.
In conclusione si ritiene che, laddove il vigente strumento urbanistico comunale preveda l'obbligo di parcheggio, fino all'adeguamento dei vigenti piani urbanistici da parte dei Comuni nei termini in precedenza indicati tale obbligo non sia da ritenere superato ex lege , fermo restando per i ridetti interventi il mancato assoggettamento a contributo di costruzione se ricorrano le condizioni di cui all'art. 39, comma 1 , lettera g bis della l.r. n. 16/2008 e s.m. . Al riguardo si evidenzia peraltro che il mancato tempestivo adeguamento al criterio di legge potrebbe esporre a rischio di contenziosi con i soggetti interessati , per cui si suggerisce a codesto Comune di procedere il prima possibile all'adeguamento del vigente PUC. L'avviso sopra espresso non esime comunque codesto Comune da una rigorosa ed autonoma valutazione di tutti gli aspetti in precedenza trattati in astratto, posto che l'interpretazione delle norme vigenti comporta l'esclusiva responsabilità dell'Autorità amministrativa chiamata per legge ad applicarle in relazione ai singoli casi che concretamente si pongono.

cateogoria/e: parametri urbanistico-edilizi

Copyright 2008 Regione Liguria - note legali
Regione Liguria - piazza De Ferrari 1 - 16121 Genova
tel. +39 010 548 51 - fax +39 010 548 87 42

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E AMBIENTALE

SERVIZIO: **AFFARI GIURIDICI DEL DIPARTIMENTO**

SETTORE **URBANISTICA**

Genova, 16.1.2002

Prot. n. 8135/40

Ai SINDACI dei
COMUNI della LIGURIA

Ai PRESIDENTI delle
PROVINCE di:
- GENOVA
- IMPERIA
- LA SPEZIA
- SAVONA

E, p.c.:

Alla SOPRINTENDENZA
Ai BENI AMBIENTALI
ed ARCHITETTONICI della
LIGURIA

All'ORDINE degli ARCHITETTI di:
- GENOVA
- LA SPEZIA
- IMPERIA
- SAVONA

All'ORDINE degli INGEGNERI di:
- GENOVA
- LA SPEZIA
- SAVONA
- IMPERIA

Al COLLEGIO dei GEOMETRI di:
- GENOVA
- IMPERIA
- LA SPEZIA
- SAVONA

All'AZIENDA SANITARIA LOCALE:
- N. 1 – Imperiese
- N. 2 – Savonese
- N. 3 – Genovese
- N. 4 – Chiavarese
- N. 5 – Spezzina

All'ORDINE dei GEOLOGI di:
GENOVA – LA SPEZIA –
SAVONA – IMPERIA

Oggetto: Circolare esplicativa della legge regionale 6.8.2001 n. 24 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

All'ORDINE degli AGRONOMI di:
- GENOVA e SAVONA
- LA SPEZIA
- IMPERIA

Agli ENTI PARCO della LIGURIA

La presente circolare intende chiarire la portata, il campo di applicazione ed i contenuti di alcune disposizioni della legge regionale 24/2001 la cui interpretazione potrebbe ingenerare sia dubbi, sia diverse soluzioni applicative e, quindi, intende evitare applicazioni disomogenee e non coerenti con le finalità perseguite dalla ridetta legge, tenuto anche conto della complessità della normativa operante in materia urbanistica.

In via preliminare si sottolinea che la legge a commento: **a)** contiene una disciplina "speciale" di agevolazione sotto il profilo urbanistico-edilizio degli interventi di recupero dei sottotetti e di volumi o superfici collocati in altre parti degli edifici, ispirata dalla essenziale finalità di contenere il consumo di nuovo territorio e di promuovere, invece, il miglioramento delle condizioni di utilizzo e di fruibilità dei locali privi di abitabilità; **b)** opera pienamente a far data dalla sua entrata in vigore (e quindi dal 6.9.2001), non essendo stato previsto un periodo di **vacatio legis**. Infatti il termine di 180 giorni stabilito dall'art. 7 per l'eventuale assunzione da parte dei Comuni dell'iniziativa di introdurre esclusioni o limitazioni dell'applicazione della suddetta legge non comporta l'inapplicabilità delle disposizioni della l.r. n. 24, per cui le istanze di concessione edilizia eventualmente presentate dopo l'entrata in vigore della legge medesima sono da considerarsi allo stato immediatamente procedibili, a prescindere dalla scadenza del ridetto termine.

Considerato che il campo di applicazione della legge è riferito, oltrechè ai sottotetti, anche ad altre porzioni di un immobile nei termini indicati nell'art. 5, pare opportuno affrontare separatamente le due fattispecie in relazione alla diversa disciplina ivi prevista.

A. RECUPERO DEI SOTTOTETTI (articoli 1–4):

La Legge disciplina il recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei **sottotetti collocati in edifici esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. n. 24/2001 (art. 2, comma 1)** aventi destinazione residenziale o turistico-ricettiva, prevedendo in particolare la possibilità di:

a. trasformazione in nuove unità abitative;
b. trasformazione in nuove unità turistico-ricettive;
c. ampliamento di unità residenziali o turistico-ricettive già esistenti.

Inoltre **nell'art. 2, comma 2** è contemplata **l'estensione del campo di applicazione** delle suddette possibilità di trasformazione e di ampliamento nei confronti degli **interventi, sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, in corso di realizzazione sulla base di titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge regionale in argomento (art. 2, comma 2)**: ciò attraverso il rilascio di apposita variante a detti titoli edilizi, ovvero, in caso di interventi in corso di esecuzione sulla base di denuncia di inizio attività (D.I.A.), attraverso il rilascio di concessione di ristrutturazione edilizia.

La legge regionale 24/2001 consente di assentire la trasformazione in volumi residenziali o turistico-ricettivi dei locali sottotetto che non erano stati conteggiati, sotto il profilo urbanistico, nelle originarie concessioni o licenze edilizie, attraverso interventi qualificati "di ristrutturazione edilizia", assoggettati a rilascio di diretto titolo edilizio **assentibile in deroga alla disciplina stabilita dalla strumentazione urbanistica comunale** (Strumenti Urbanistici Generali [SUG] o Piani Urbanistici Comunali [PUC] ed eventuali Strumenti Urbanistici Attuativi [SUA], e Regolamenti Edilizi [RE]) **vigente od in corso di formazione**. Tale facoltà di deroga è esercitabile nei confronti sia degli indici volumetrici o superficiari nonché delle altre prescrizioni quantitative e qualitative, sia delle norme procedurali (obbligo di SUA o di Progetto Urbanistico Operativo [PUO] o di Concessione Edilizia Convenzionata) previste dalla ridetta strumentazione con le due eccezioni di seguito indicate: **1) inderogabilità** del parametro **dell'altezza massima esterna dell'edificio** stabilita dallo strumento urbanistico generale o dal PUC in quanto tale parametro è espressamente dichiarato **inderogabile dall'art. 2, comma 8**, della legge stessa; **2) inderogabilità** dei **requisiti igienico-sanitari stabiliti nel DM 5.7.1975 diversi da quelli dell'altezza minima interna e del rapporto aeroilluminante** espressamente derogati dall'art. 2, comma 6, secondo quanto in dettaglio specificato, più oltre.

Ciò premesso, i presupposti, i requisiti e le possibili soluzioni per assentire il recupero dei sottotetti sono i seguenti:

- la preesistenza di un **sottotetto** come definito nell'art. 1, comma 2, e, quindi, di un volume posto sopra l'ultimo piano di edifici e che al 6.9.2001 non abbia le condizioni di abitabilità (e, cioè sia costituito da locali accessori quali stenditoi, depositi e ripostigli); in particolare si evidenzia che può configurarsi come sottotetto esclusivamente un locale che abbia la copertura **totalmente o prevalentemente a falde inclinate,** e non anche quello avente copertura interamente piana, ferma restando in quest'ultima ipotesi l'eventuale applicazione del regime stabilito nell'art. 5 della medesima l.r. 24/2001;

- l'appartenenza del sottotetto ad un **edificio** avente **funzione in prevalenza residenziale o turistico-ricettiva**; pertanto laddove tale destinazione sia del tutto marginale (come, ad esempio, nel caso di capannoni industriali o commerciali in cui vi sia la sola residenza del custode) non sono da ritenersi applicabili le disposizioni della legge a commento;

- il **raggiungimento**, quale requisito per conseguire l'abitabilità a seguito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, di una **altezza media minima interna** pari a mt. 2.30, ovvero a mt. 2.10 per i Comuni montani (**art. 2, comma 6**); tale limite costituisce un parametro minimo, sancendosi, così, la deroga alla misura di 2.70 mt fissata dall'art. 1 del D.M. 5.7.1975 per le nuove costruzioni e recepita nei vigenti regolamenti edilizi;. al riguardo è da precisare che il parametro di altezza minima introdotto dalla legge regionale a commento deve essere osservato in ogni locale del sottotetto e non va, invece, riferito soltanto al complessivo volume occupato dal sottotetto.
  Il limite dell'altezza media interna come sopra fissato appare peraltro costituire oltrechè un **minimo**, anche un **massimo**, nel senso che laddove l'intervento proposto si prefiggesse di raggiungere altezze maggiori (ad esempio 2.70 mt) , non risulterebbe ammissibile l'applicazione dello speciale regime di agevolazione relativo alla possibilità di modifica dell'altezza di gronda e di colmo introdotto dalla l.r. n. 24/2001, in quanto tale intervento eccederebbe la finalità essenziale della stessa legge che è, appunto, quella di consentire di rendere abitabili i sottotetti alle condizioni

ivi specificamente fissate. Infatti assentire altezze interne superiori a quelle previste dall'art. 2, comma 6, configurerebbe il passaggio da interventi di recupero-adeguamento dei sottotetti esistenti ad interventi di creazione di nuovi volumi abitativi o turistico-ricettivi, qualificabili come nuova costruzione e, come tali, eccedenti quelli di ristrutturazione edilizia ritenuti ammissibili dalla legge in argomento in deroga alla disciplina urbanistico-edilizia in precedenza ricordata.

E' in proposito da precisare che:

a) **il calcolo dell'altezza media interna netta prevista dalla ridetta disposizione, è da effettuarsi utilizzando il criterio della media aritmetica non ponderata**, vale a dire attraverso un metodo che non tiene conto dell'estensione, nel locale che si misura, delle parti con diversa altezza, posto che il legislatore non ha esplicitato la volontà di ricorrere a un criterio di tipo geometrico (o ponderato) che, d'altra parte, avrebbe comportato una maggiore complessità di calcolo;

b) **la riduzione dei parametri di altezza media minima** prevista dal citato art. 2, comma 6, per gli edifici ricadenti nei **Comuni montani** deve intendersi **applicabile soltanto nei confronti degli immobili ubicati in territori o parti di essi aventi altitudine superiore a 1000 mt**. sul livello del mare, in conformità, del resto, a quanto stabilito dall'art. 1, 2° comma, del citato D.M- 5.7.1975, non potendosi ritenere giustificata l'applicabilità di detta riduzione rispetto ai Comuni il cui territorio è esclusivamente ricompreso in una Comunità Montana, ma non è caratterizzato dalla altitudine sopra ricordata.

- un **rapporto aeroilluminante pari o superiore ad un sedicesimo** (1/16) e, quindi, dimezzato rispetto a quello previsto dall'art. 5 del D.M. 5.7.1975 (che fissa il limite minimo in 1/8); tale rapporto, diversamente dal parametro dell'altezza media interna, **non costituisce**, pertanto, **un limite massimo**.

  Peraltro si suggerisce di evitare il superamento di tale rapporto minimo se non in casi particolari motivati da specifiche esigenze: ciò al fine di rispettare il principio inderogabile sancito nell'art. 2, comma 8, ultima parte della legge in parola, secondo cui gli interventi di recupero in argomento debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio (in altri termini se è vero che la legge consente l'apertura di nuove finestre, terrazzi, ecc., è altrettanto vero che tali modifiche devono evitare, per quanto possibile, di snaturare le caratteristiche dell'immobile, ipotesi, questa tanto più probabile, quanto maggiore sia la dimensione delle nuove aperture);

- **possibilità di apertura di finestre, di realizzazione di terrazzi a pozzetto e di abbaini nonché di installazione di lucernari (art. 2, comma 7)** all'interno degli elementi di copertura (e cioè delle falde del tetto) e comunque entro l'ingombro dell'edificio (intendendosi per tale l'involucro di insieme della costruzione), anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione sopramenzionata;

- pur essendo ammessa esplicitamente **dall'art. 2, comma 8 la possibilità di modifiche dell'altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde** (e ferma restando la necessità che tali modifiche siano **esclusivamente funzionali al raggiungimento dell'altezza minima/massima interna sopra ricordata**), **si evidenzia l'obbligo di rispettare in ogni caso l'altezza massima esterna degli edifici fissata dal PRG o dal PUC** (ovvero, in mancanza, i limiti stabiliti dall'art. 8 del DM 2.4.1968 n. 1444) in quanto tale parametro, come già si è ricordato, è stato ritenuto espressamente **"inderogabile" dal medesimo art. 2, comma 8**; ovviamente, quindi, laddove l'edificio abbia già raggiunto l'altezza massima che il PRG (o il PUC) ha fissato alla gronda o, in alternativa, al colmo, non potranno essere realizzate sopraelevazioni

rispettivamente dell'uno né dell'altro elemento (in altri termini se il PRG o il PUC fissano il parametro di altezza massima dell'edificio al colmo della copertura, per il recupero abitativo o turistico-ricettivo del locale sottotetto, potrà, se del caso, essere innalzata solamente la quota della gronda e, analogamente, laddove la disciplina urbanistica comunale abbia fissato la quota di altezza massima alla gronda, potrà essere elevata solamente la quota del colmo); in entrambe le ipotesi la possibilità di variare la pendenza delle falde, è assentibile semprechè il progetto **rispetti comunque le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio originario, e risulti compatibile con le caratteristiche della zona urbanistica di intervento e con il rispettivo regime di tutela stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (art. 2, comma 8, ultima parte).** In particolare si segnala che:

a) un edificio con tetto a falda non dovrebbe essere trasformato in un edificio a copertura piana o quasi piana e, viceversa, non dovrebbero essere introdotte coperture a "sesto acuto" in quanto trattasi di tipologie improprie nella maggior parte del territorio ligure e comunque la modifica delle pendenze, per essere tale da non snaturare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, dovrebbe essere circoscritta entro soglie contenute del 5%-10% rispetto all'inclinazione originaria;
b) che in caso di edifici ricadenti nei centri storici e/o che presentino caratteri meritevoli di tutela anche variazioni dell'inclinazione originaria entro soglie molto limitate potrebbero risultare tali da snaturare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Al fine di evitare incertezze applicative si segnala comunque l'opportunità che, a tal fine, i Comuni disciplinino tale fattispecie nel contesto della deliberazione prevista dall'art. 7 della legge a commento e di cui si dirà più oltre;

- **non derogabilità dei requisiti igienico-sanitari previsti nel DM 5.7.1975, ad eccezione di quelli relativi all'altezza minima e al rapporto aeroilluminante** in quanto già espressamente derogati dal legislatore regionale sub art. 2, comma 6. Al riguardo è, quindi, da precisare che **tutte le prescrizioni contenute nel DM 5.7.1975 e diverse da quelle relative all'altezza minima e alla superficie aeroilluminante** - in quanto non sono state espressamente disciplinate dalla l.r. 24 in senso diverso e, come tali, da questa non superate - **dovranno essere osservate negli interventi di recupero dei sottotetti**, posto che la deroga prevista dagli articoli 2, comma 1 e 4, è riferita soltanto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti comunali e non può, pertanto, operare nei confronti delle disposizioni stabilite nel citato D.M. costituente una fonte normativa di rango sovraordinato.

  Sono, invece, da considerarsi **derogabili** negli interventi di recupero di sottotetti tutte **le altre prescrizioni dimensionali di natura igienico-sanitaria non contenute nel DM 5.7.1975**, bensì **stabilite nei locali strumenti urbanistici o regolamenti edilizi** (ad esempio quelle relative alle dimensioni minime dei locali non già fissate da detto DM). Non sono quindi derogabili le prescrizioni a contenuto dimensionale stabilite negli strumenti urbanistici e non aventi come tali finalità prettamente igienico-sanitarie, quali le prescrizioni relative alla superficie minima degli alloggi.

  Si ritiene comunque opportuno suggerire che, al fine dell'assentibilità degli interventi di che trattasi sotto il profilo igienico-sanitario, a corredo dei progetti, venga presentata una specifica relazione tecnica atta a dimostrare la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie dei locali nonché dei requisiti per rendere gli stessi adattabili ai sensi della normativa sulle barriere architettoniche **(L. 9.1.1989 n. 13), dovendosi al riguardo evidenziare che l'art. 3 della legge n. 24 impone il rispetto di tale normativa,** sia pure limitatamente al requisito dell'adattabilità;

- **obbligo dell'interessato, soltanto in caso di interventi volti a realizzare nuove unità autonome residenziali,** di reperire gli spazi per **parcheggi pertinenziali** in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione o di versare al Comune una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi quando sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di assolvere a tale obbligo per indisponibilità di spazi idonei (**art. 2, commi 3 e 4**). E' al riguardo da precisare che il reperimento del parcheggio pertinenziale, secondo l'interpretazione consolidatasi in ordine all'art. 9 della L. 122/1989 e s.m., potrà essere effettuato anche al di fuori delle aree di pertinenza dell'edificio e, quindi, anche in altre zone del territorio comunale purchè ubicate in un ragionevole raggio di utenza rispetto all'immobile principale, fermo restando che la realizzazione di tali parcheggi potrà essere assentita con lo speciale regime, anche derogatorio, previsto dalla norma da ultimo menzionata;

- obbligo di **corresponsione del contributo concessorio dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ridotto alla metà ove l'intervento non determini la creazione di nuove unità abitative nonché, in ogni caso, quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà delle ARTE ovvero all'ampliamento di strutture turistico-ricettive (art. 2, comma 5)**;

- **divieto di frazionamento** per un periodo non inferiore a dieci anni, **dei volumi e delle superfici recuperati a fini abitativi attraverso interventi di ampliamento di unità immobiliari**, eventualmente superabile allorchè gli strumenti urbanistici vigenti ammettessero espressamente la possibilità di ricavare nuove unità immobiliari mediante frazionamento (**art. 6**).
  In proposito si dà atto che la legge non impone l'obbligo di formalizzare tale vincolo di asservimento mediante atto unilaterale d'obbligo dell'interessato da trascriversi poi nei registri immobiliari; è comunque da segnalare che detto vincolo deve risultare espressamente menzionato nel titolo edilizio rilasciato e che resta fermo, in ogni caso, la possibilità che le Civiche Amministrazioni, nell'esercizio della potestà di circoscrivere l'applicazione della legge in parola ai sensi del relativo art. 7, prevedano anche tale obbligo di formalizzazione.

B. ESTENSIONE DEL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 24/2001 A VOLUMI DIVERSI DAI SOTTOTETTI (ART. 5).

L'art. 5 estende il campo di applicazione delle speciali disposizioni previste agli articoli precedenti per il recupero dei sottotetti esistenti "**agli altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse" da adibire ad uso abitativo in senso lato** (e cioè oltrechè residenziale, ad esso assimilabile sotto il profilo urbanistico, quali le residenze per anziani o i servizi socio-assistenziali tra cui le case di cura) **o ad uso turistico-ricettivo** (volti ad ampliare le tipologie di cui alla l.r. 11/1982 e s.m. in quanto quelle di natura extralberghiera di cui alla l.r. 13/1992 sono già assimilabili alla destinazione residenziale). Tali interventi di recupero sono peraltro subordinati alla sussistenza di tutte le condizioni di seguito specificate, che complessivamente risultano essere state fissate dal legislatore in modo più restrittivo e rigoroso rispetto a quelle previste per la trasformazione dei locali sottotetto:

1. **non sia modificata la sagoma** dell'edificio intendendosi, per tale il **contorno che viene ad assumere l'edificio finito, sia in pianta che in elevazione**. Detto contorno **comprende non solo le parti chiuse, ma qualsiasi punto esterno dell'edificio**. La sagoma si riferisce, quindi, al profilo complessivo della costruzione (e, quindi, è comprensiva di tutti gli elementi aggettanti, e cioè dei balconi, dei bovindi, delle tettoie), con conseguente alterazione della stessa laddove venga modificato tale

profilo attraverso la chiusura di detti elementi aggettanti; al contrario si ritiene che la tamponatura di logge, porticati e piani a pilotis non costituisca modifica della sagoma della costruzione, salvo verifica che l'intervento non alteri le caratteristiche architettoniche essenziali di cui al punto successivo;

2. **non siano modificate le caratteristiche architettoniche essenziali:** pertanto, ancorchè la chiusura di una loggia non comporti modifica della sagoma dell'edificio, se tale intervento interessa la facciata, e non un prospetto secondario, lo stesso non sarà ammissibile ex art. 5 in quanto determinerebbe modifica delle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio. Anche in tale fattispecie sarà da valutare attentamente l'effetto di tale intervento nel caso di edifici storici e comunque connotati da particolari caratteristiche tipologiche la cui modifica risulti tale da determinare una sostanziale modifica delle caratteristiche architettoniche ritenute essenziali;
3. **siano rispettati i requisiti igienici previsti dagli strumenti urbanistici e dai Regolamenti Edilizi comunali** (in proposito si sottolinea che, **diversamente da quanto previsto nell'art. 2, comma 6**, della legge a commento, **l'art. 5 non ammette deroghe alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie**, e cioè ai parametri di altezza minima (2,70 m.), di dimensioni dei locali e di illuminazione, od alle altre disposizioni igienico-sanitarie stabilite nel DM 5.7.1975 ovvero nei vigenti R.E., per cui nelle fattispecie in argomento la trasformazione della destinazione d'uso di locali attualmente non destinati ad uso residenziale o turistico-ricettivo (es. magazzini, cantine, box, accessori) è assentibile soltanto se in oggi gli stessi locali rispettino già detti requisiti igienici, ovvero purchè tale rispetto sia conseguibile dopo l'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia;
4. **i nuovi volumi abitativi o turistico-ricettivi oggetto di recupero non siano ottenuti mediante scavi o sbancamenti di terreno**, e cioè possano ricavarsi attraverso interventi che non alterino la configurazione strutturale e formale dell'edificio preesistente;
5. il recupero a fini abitativi di altri volumi e superfici collocati in porzioni dell'edificio diverse dai sottotetti, non può concretizzare una integrale trasformazione della destinazione d'uso dell'edificio stesso, tale da comportare lo snaturamento della destinazione d'uso della zona in cui lo stesso è ricompreso: ci si riferisce, in particolare, al caso delle **zone agricole** laddove vi siano fabbricati oggi destinati in parte a residenza e in parte all'esercizio di funzioni collegate all'esercizio dell'attività agricola, ancorchè non avente natura di impresa. In tali casi, ove l'intervento proposto prevedesse l'integrale trasformazione di tutte le parti della costruzione direttamente strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, lo stesso non risulterebbe ammissibile in quanto determinerebbe il venire meno del requisito essenziale e peculiare della zona agricola (costituito dal collegamento dell'edificio con l'esercizio dell'attività agricola, sia pure non esercitata a titolo di impresa), ponendosi, pertanto, in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia della zona medesima.

C. FACOLTÀ DEI COMUNI DI LIMITARE L'APPLICAZIONE DELLA LR. 24/2001

Nell'art. 7 è espressamente stabilito che i Comuni possano, **nel termine di 180 giorni dall'entrata in vigore della legge (e cioè entro il 5 marzo 2002)**, assumere l'eventuale iniziativa di disporre la motivata esclusione di parti del loro territorio dall'applicazione della normativa di che trattasi nonchè di introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici oggetto degli interventi di recupero di che trattasi.
Al riguardo si segnala l'opportunità che le Amministrazioni Comunali si diano carico di adottare siffatto provvedimento al fine di raccordare le disposizioni della legge, per sua

natura generale ed astratta, alle caratteristiche del proprio territorio e del proprio patrimonio edilizio esistente.
In proposito si sottolinea che stante la natura perentoria del termine stabilito dal ridetto art. 7, i Comuni che intendono esercitare detta facoltà dovranno assumere il relativo atto entro il 5 marzo p.v. ancorchè abbiano in corso di formazione un nuovo strumento urbanistico comunale (PRG o PUC).
Peraltro si ritiene che le scelte comunali assunte a norma del citato art. 7 possano essere successivamente affinate, anche alla luce dell'esperienza applicativa nel frattempo maturata, nell'esercizio del generale potere di pianificazione del proprio territorio spettante a ciascuna Civica Amministrazione.
E' altresì da segnalare che per i Comuni che hanno in corso l'approvazione di uno SUG, tale disciplina dovrebbe opportunamente trovare collocazione in tale sede, per cui gli stessi dovrebbero darsi carico di raccordare la disciplina generale ivi introdotta con le disposizioni della legge regionale in argomento.

Ciò premesso, si evidenzia che con l'art. 7 il legislatore regionale ha inteso sancire la potestà dei Comuni di circoscrivere la portata applicativa della legge a garanzia dell'autonomia di tutela del proprio territorio, potestà peraltro esercitabile attraverso:

a) la previsione di detta possibilità di **esclusione** circoscritta peraltro **soltanto ad alcune parti del territorio comunale ed esclusivamente nel caso di interventi volti alla creazione di nuove unità abitative,** pena la disapplicazione generale della legge laddove si procedesse, invece, ad una scelta di esclusione estesa all'intero territorio comunale ovvero a porzioni di essa talmente estese da comportare di fatto una elusione della legge stessa.
   Al riguardo è altresì da evidenziare che l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge non può essere giustificata da esigenze di salvaguardia di determinati caratteri architettonici, posto che tale fattispecie concerne anche l'ipotesi in cui non si realizzino nuove unità immobiliari e può, come tale, determinare non già l'esclusione di intere parti, bensì l'introduzione di una puntuale disciplina che limiti gli interventi di recupero al fine di garantire la salvaguardia dei caratteri architettonici degli edifici. Si ritiene, invece, che l'esclusione di porzioni del territorio dall'applicazione della presente legge possa e debba essere giustificata laddove la realizzazione di nuove unità abitative non risulti ammissibile sotto il profilo urbanistico in relazione ai carichi insediativi già presenti in quelle zone ed alla correlativa carenza di standard;
b) **l'introduzione** di **specifiche prescrizioni** volte alla salvaguardia di determinati caratteri architettonici degli edifici, **non riferibili soltanto agli interventi volti a creare nuove unità abitative,** nel cui ambito possono rientrare prescrizioni sia **quantitative** (come quelle sull'altezza massima delle costruzioni che è qualificata come "inderogabile" dall'art. 2, comma 8, della legge stessa), sia **qualitative** (come quelle concernenti il divieto di realizzare abbaini, ovvero l'individuazione di quegli elementi la cui modifica comporterebbe lo snaturamento delle caratteristiche architettoniche ritenute essenziali nei termini più sopra chiariti).

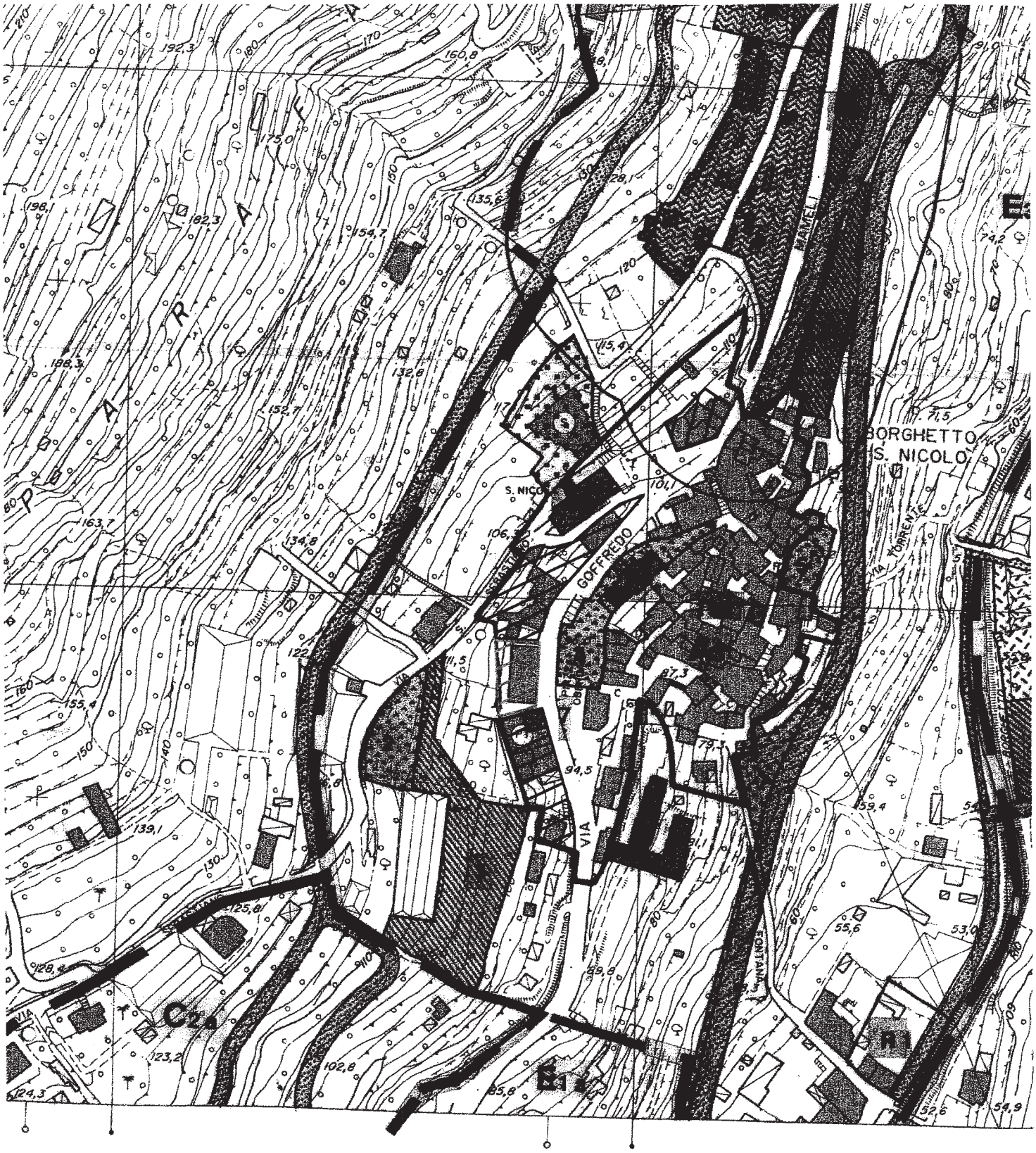
Si segnala inoltre che l'atto comunale in entrambe le sopraindicate ipotesi deve essere supportato da specifiche e congrue **motivazioni** volte a giustificare le relative scelte.

Si evidenzia infine che l'art. 7 nello stabilire l'iter formativo delle suddette deliberazioni comunali, articolato anche in una fase di pubblicità – partecipazione, proprio tenuto conto degli interessi dei cittadini connessi all'applicazione della normativa in questione e della possibilità che le prescrizioni introdotte dai Comuni si pongano in variante agli strumenti urbanistici comunali, ha demandato **esclusivamente alla Regione la competenza**

approvativa delle medesime, assoggettandola peraltro ad un meccanismo di silenzio-assenso.
Tale competenza regionale si concreterà in una **verifica di coerenza delle scelte comunali rispetto ai principi ed alle regole stabilite nella l.r. 24/2001**.
E' evidente che laddove tale disciplina venga inserita nel contesto di uno strumento urbanistico generale o di un PUC le valutazioni regionali in ordine alla coerenza delle scelte comunali verranno effettuate nel contesto rispettivamente dell'atto approvativo dello Strumento Urbanistico Generale ovvero reso ai sensi dell'art. 39 della l.r. 36/1997.

Nel confidare nella fattiva collaborazione di tutte le Amministrazioni a vario titolo interessate nell'applicazione della legge regionale in argomento, si assicura la consueta disponibilità dei competenti uffici della Regione a fornire eventuali ulteriori chiarimenti ed apporti che si rendessero necessari per la concreta gestione della ridetta disciplina.

IL PRESIDENTE
(Sandro Biasotti)



aree in cui è consentita l'applicazione della L.R. n. 24/2001

immobile vincolato ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004

immobile escluso dall'applicazione della L.R. n. 24/2001 poichè dotato di copertura piana

COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

UFFICIO TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. 9066 Bordighera, 19 APR. 2016

OGGETTO: Relazione Tecnica - Verifica dello stato dei luoghi in LOCALITA' BORGHETTO SAN NICOLO` – osservazione prot. 4862 del 29/02/2016 presentata dai Sig.ri La Vigna Domenico e Binetti Leonarda.

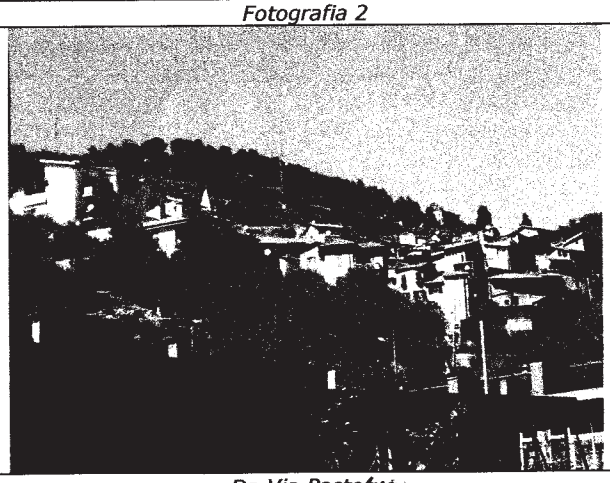
In data 14 aprile 2016 alle ore 15.00 circa, i sottoscritti Geom. Luca Garaccione e Geom. Gianfranco Porcelli, dipendenti di ruolo del Comune di Bordighera in servizio presso l'Ufficio Tecnico - Servizio Edilizia Privata, dichiarano di essersi recati in Località Borghetto San Nicolò in relazione all'osservazione prot. 4862 del 29/02/2016 presentata dai Sig.ri La Vigna Domenico e Binetti Leonarda.

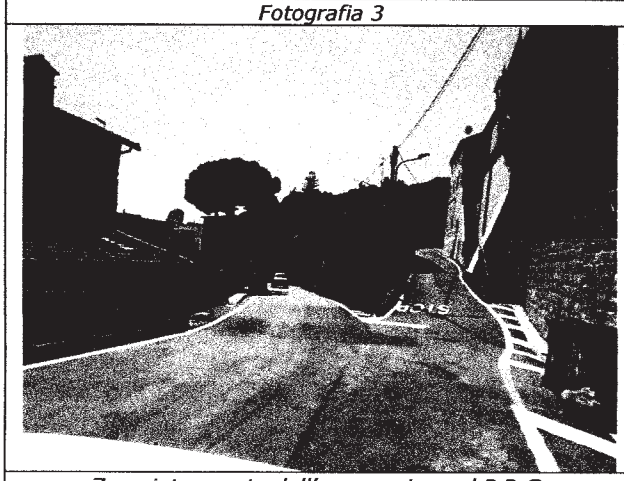
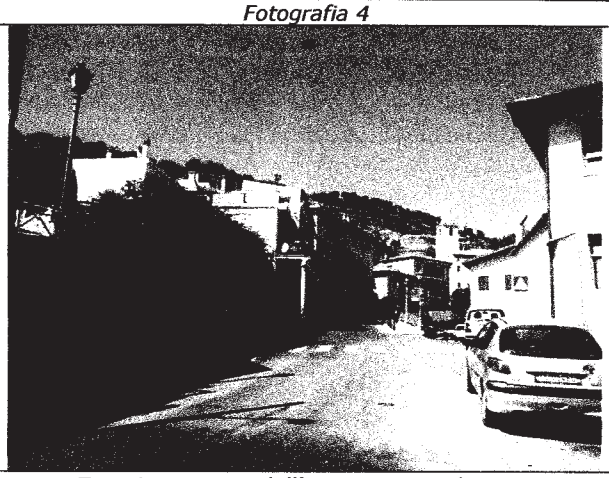
Si allega documentazione fotografica

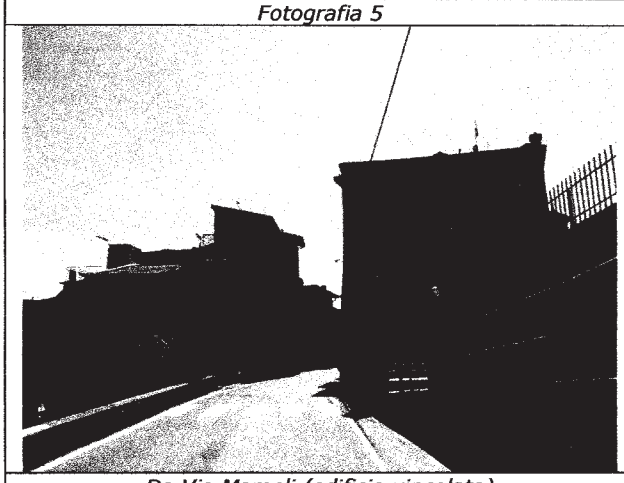
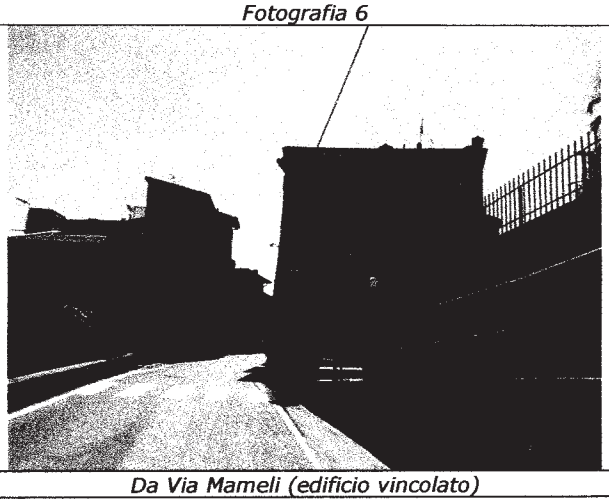
In fede,

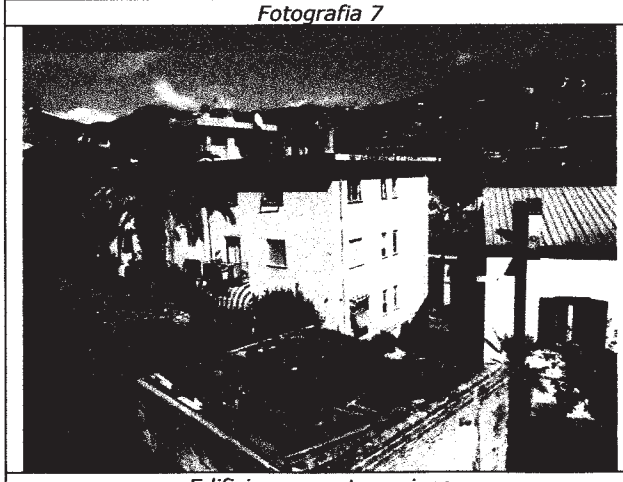
Servizio Edilizia Privata
Geom. Gianfranco Porcelli

Servizio Edilizia Privata
Geom. Luca Garaccione

Fotografia 1	*Fotografia 2*
	
Da via Vincenzo Rossi	*Da Via Pasteur*

Fotografia 3	Fotografia 4
	
Zona interessata dall'osservazione al P.R.G.	*Zona interessata dall'osservazione al P.R.G.*

Fotografia 5	Fotografia 6
	
Da Via Mameli (edificio vincolato)	*Da Via Mameli (edificio vincolato)*

Fotografia 7	Fotografia 8
	
Edificio a copertura piana	*Edificio oggetto di osservazione*

ALL. F (*come modificato a seguito delle osservazioni pervenute*)

ART. 21bis Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 e s.m.i.

21bis.01 **Definizione di sottotetto esistente**

Si definisce sottotetto ai fini dell'applicazione del presente articolo il **volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici fisicamente e legittimamente esistenti al 29 novembre 2014**, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire di cui all'articolo 2, comma 5, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:

a) sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;
b) sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

21bis.02 **Parametri**

Gli interventi di recupero dei sottotetti, come sopra definiti, non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali e sono attuabili nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza media interna netta, da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16);
- gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui sopra, ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente P.R.G. e, nelle zone prive di tale parametro, nel rispetto dell'altezza media prevalente ai sensi art. 14.22 delle N.T.A.

21bis.03 **Titoli edilizi**

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 24 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;
b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

21bis.04 **Parcheggi pertinenziali**

Negli interventi di cui al presente articolo ~~**e in generale in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**~~ che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. ~~**e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, cambio**~~

~~**d'uso e frazionamento di unità immobiliari**~~, sussiste l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari.
Il rilascio del relativo titolo edilizio è subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare **e nel caso di incremento della superficie agibile all'interno di unità immobiliari superiore a 25 metri quadrati**, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe, nelle misure e condizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale con proprio atto (monetizzazione).
La dotazione di parcheggi deve essere garantita mediante atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2 dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.;

21bis.05 **Altre superfici diverse dai sottotetti**

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti degli edifici **esistenti al 29 novembre 2014**, diverse dai sottotetti posti ai piani interrati, seminterrati, terra o altri piani quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine, locali accessori, purché:

a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
d) nel caso di interventi su annessi rustici in zona agricola la trasformazione non potrà essere integrale e dovrà essere comunque mantenuta una superficie minima destinata a magazzino agricolo pari almeno al 30% dell'esistente ed in ogni caso non inferiore a mq 15; l'annesso rustico potrà essere recuperato all'interno di altri spazi accessori ma sempre nel rispetto dei precedenti punti a), b), c);
e) al fine di poter essere oggetto di recupero, gli spazi esistenti devono avere una altezza minima interna pari ad almeno m 2.40.

21bis.06 **Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali**

a) la percentuale di ampliamento volumetrico o superficiario è consentita entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;
b) le altezze massime consentite per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura sono quelle stabilite dal vigente P.R.G. in ogni singola zona di intervento e, nelle zone prive di tale parametro, nel rispetto dell'altezza media prevalente ai sensi art. 14.22 delle N.T.A.;
c) le modifiche alla pendenza delle falde, sono consentite nei limiti del 10% rispetto al piano della falda preesistente e comunque non oltre la pendenza del 35%;
d) le nuove aperture finestrate nel piano di falda dovranno garantire unicamente il rispetto del rapporto aeroilluminante nel rapporto di almeno 1/16;
e) è ammessa la realizzazione di abbaini, terrazzi a pozzo o a tasca e nuove aperture nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali, strutturali del fabbricato e del contesto in cui è lo stesso è inserito e nel rispetto del regime di tutela indicato dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP);
f) in tutti gli interventi di cui al presente articolo le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989 n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge;
d) dovranno essere rispettati requisiti di prestazione energetica previsti dalla vigente normativa statale e regionale in materia;

21bis.07 **Esclusioni**

Gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non possono riguardare gli immobili:

1) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;
2) ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente **con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest di Via Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna, come individuati sullo stralcio del P.R.G.;**
3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;
4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
5) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

21bis.08 **Divieto di frazionamento**.

I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto del presente articolo e che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni.

COMUNE DI BORDIGHERA

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 23 DEL 27.04.2016

OGGETTO: **DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL' ARTICOLO 5 DELLA L.R. 24/01.**
Variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della L.R 24/01 e s.m.i. e introduzione dell'art. 21bis delle N.T.A. "*Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei* locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 e s.m.i." adottata con **Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 30/11/2015.**
ESAME OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprimono i seguenti P A R E R I.

Settore tecnico - Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Lì 18/04/2016 ..... Lì 18.4.2016

Il Responsabile delegato del settore tecnico
(arch. Roberto Ravera)

Il dirigente ad interim del settore tecnico
(dott. Giuseppe Pesta)

Settore Finanziario - Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Lì..... .....

Il dirigente ad interim del settore finanziario
(dott.ssa Micaela Toni)

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
sig. Bozzarelli Mauro

Il Vice Segretario Generale
Dr. Dario Sacchetti

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale
Dr. Giuseppe Testa

Bordighera, lì 24 MAG 2016

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 27 aprile 2016

☒ In quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000. n. 267).

☐ Alla scadenza del decimo giorno dalla eseguita pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi (art. 134, comma 3, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000. n. 267) .

Il Vice Segretario Generale
Dr. Dario Sacchetti