



# CITTÀ DI BORDIGHERA

Provincia di Imperia

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 64** del registro delle deliberazioni.

**OGGETTO: DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ARTICOLO 5 DELLE L.R. 24/01 - DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 20/04/2017 - ESAME OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA.**

Il giorno diciannove dicembre dell'anno duemiladiciassette (19/12/2017) alle ore diciotto 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. Luca De Vincenzi, Vice-Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il segretario generale dott. Luigi Maurelli

Alla trattazione di questo argomento, risultano presenti i signori:

	<b>Cognome e Nome</b>	<b>Presente</b>
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	No
8.	DEBENEDETTI FULVIO - Assessore	Sì
9.	CAPRA ROBERTO - Consigliere	Sì
10.	TAVERNA CARMELO - Consigliere	Sì
11.	SAPINO STEFANO - Consigliere	No
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	No
17.	MARANI DAVID - Consigliere	No
	Totale Presenti:	13
	Totale Assenti:	4

In prosecuzione di seduta il Presidente del Consiglio comunale introduce l'argomento iscritto al punto 1) dell'ordine del giorno ad oggetto *"Disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 delle l.r. 24/01 - delibera del consiglio comunale n. 21 del 20/04/2017 - esame osservazioni e adozione definitiva"*.

Si dà atto che la verbalizzazione che segue è riportata in modo sintetico, in quanto la versione integrale, allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale, viene fornita mediante apposita registrazione audio digitale.

**Il Presidente** per l'illustrazione della proposta di deliberazione, cede la parola **all'Assessore Margherita Mariella** la quale riferisce che l'atto in esame conclude il procedimento della variante dei sottotetti. Dà atto che sono pervenute n. 2 osservazioni:

1- la prima, presentata da "Bordighera in Comune", è articolata in 3 punti ed è stata parzialmente accolta.

Il punto n. 1 riguarda la richiesta che possano essere recuperati gli spazi esistenti, con un'altezza minima interna pari a mt. 2,40 nel caso di soffitti piani, che è stata accolta.

Il successivo punto riporta la richiesta che nei centri storici fosse prevista la deroga per i locali voltati che presentino un'altezza minima di 2,30. L'intento è quello di recuperare il più possibile i locali nel centro storico, affinché possano essere aperte attività commerciali e artigianali. In riferimento a tale punto si è ritenuto sviluppare meglio l'argomento e proporre un emendamento che prevede per i locali con soffitto a volta, il parametro dell'altezza minima al colmo della volta in 2,40 metri.

Riguardo la richiesta di dimezzare il contributo di costruzione nella misura del 50%, nel caso di recupero di locali esistenti inutilizzati per l'apertura di nuove attività commerciali e artigianali, è stata accolta, limitando però la tipologia ai centri storici, sempre nell'ottica di cercare di utilizzare questi locali con cambio d'uso e creazione di attività.

L'ultimo punto dell'osservazione concerne la richiesta di non prevedere la monetizzazione dei parcheggi derivante dal frazionamento di unità immobiliare – ad esempio, qualora una residenza venisse frazionata in due parti, bensì sia riconosciuta solo nel caso in cui venga realizzata un'attività commerciale. E' stata ritenuta inaccoglibile perché in contrasto con la norma.

2- la seconda osservazione, presentata da un privato cittadino, riguarda la deroga della distanza di 10 metri tra pareti finestrate nel caso in cui l'utilizzo del sottotetto non porti un vero e proprio piano fuori terra, ma comporti un minimo alzamento di quota, ad esempio per realizzare un cordolo in cemento armato, e non sia considerato. In proposito la giurisprudenza è molto chiara, purtroppo i 10 metri sono tassativi, quindi non può essere accolta l'osservazione perché in contrasto palese con la norma.

**Interviene il consigliere De Vincenzi**, per conto di "Bordighera in Comune", in relazione alla prima osservazione. Rileva con piacere la parte delle osservazioni accolte, relativa al punto 1, in particolare l'altezza minima interna pari a 2.40 per i soffitti piani.

In ordine al punto successivo, riguardante i soffitti voltati, era stato richiesto di fissare la misura di mt. 2,30 a fronte del previsto 2,40 metri derivante da una media aritmetica. Da una verifica nei centri storici è stato appurato che l'applicazione di detti parametri, di fatto, non dava la possibilità di cambio di destinazione d'uso per i locali voltati. A tal proposito l'assessore Mariella ha riferito che presenterà un emendamento che prevede che l'altezza minima, nel punto più alto, sia 2.40 mt. Fa constare che tale soluzione risponde alla richiesta di "Bordighera in Comune", e pertanto manifesta soddisfazione.

Soddisfatti anche per l'altro punto, dove viene accolta la riduzione del contributo 50% per i locali con destinazione ad attività commerciali e artigianali, anche se solo nel centro storico. Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, di cui dovrebbero essere dotati i nuovi appartamenti derivanti dalla divisione/trasformazione di locali, l'obiettivo era quello di evitare ci fossero nuove unità immobiliari senza parcheggi pertinenziali. La

monetizzazione non garantisce la creazione di parcheggi. Prende atto che tale osservazione si porrebbe in contrasto con la norma regionale. Ricorda infine la richiesta di vincolare i proventi della monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per la progettazione e realizzazione di parcheggi pubblici, opportunamente ubicati, per ridurre la presenza di auto sulle strade. Auspica che l'amministrazione tenga conto di questa osservazione.

**Assessore Mariella** riferisce che, è stato verificato che la monetizzazione derivante dai parcheggi pertinenziali è già allocata in un capitolo del bilancio e rientra nel quadro generale degli oneri di urbanizzazione. E' molto difficile specificare la singola voce per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, ci sono delle cifre irrisorie. A titolo esemplificativo riferisce che quest'anno come oneri, in generale, sono stati incassati circa 60.000 euro, di cui per frazionamento una quota irrisoria. Una parte saranno restituiti, una parte accantonati per le barriere architettoniche, quindi è molto difficile sezionarli in quanto confluiscono nel capitolo oneri di urbanizzazione.

Per contro, la proposta di non accettare la monetizzazione nel caso di frazionamento, si contrappone alla legge regionale che permette il frazionamento, quindi vietare vorrebbe dire vincolare i proprietari, se non trova i parcheggi, alla realizzazione del frazionamento, quindi in questo senso va contro la legge.

Terminata questa prima discussione chiede al Presidente se può introdurre l'emendamento prima accennato.

Il Presidente preso atto che non vi sono interventi, invita l'assessore Mariella a presentare l'emendamento, così si procede alla votazione.

L'assessore Mariella procede alla lettura dell'emendamento alla proposta di deliberazione: *"nelle premesse in riferimento dell'art. 21 bis, comma 04 lettera e) ed al punto 1 del deliberato i termini "altezza media" devono intendersi quali "altezza minima alla linea di chiave" con conseguente lettura del punto in deliberazione come sotto riportato.*

**- dell'art. 21 bis, comma 04, lettera e) per l'introduzione del seguente periodo finale: "ovvero altezza minima alla linea di chiave 2,40 metri nel caso di locali con soffitto non lineare".**

*Si dà atto, inoltre, che il presente emendamento costituisce atto di indirizzo per la futura modifica ed integrazione del nuovo regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 55 del 13.11.2017 ed in fase di pubblicazione".*

Questo è stato precisato, altrimenti si andava in contrasto con quanto previsto nel regolamento edilizio.

Il Presidente invita alla votazione dell'EMENDAMENTO così come proposto

Per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n.13 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):

- favorevoli: n. 12.
- contrari: n. 0
- astenuti: n. 1 (Ramoino);

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Visto** l'emendamento presentato dall'Assessore Margherita Mariella

**Preso atto** del parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente Area Tecnica, ai sensi ed agli effetti dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000;

**Visto** l'esito della votazione di cui sopra che ha visto n. 12 voti favorevoli, n. 1 astenuto e nessuno voto contrario

## DELIBERA

**Di Approvare** il seguente emendamento alla proposta di deliberazione in oggetto:

*“nelle premesse in riferimento dell’art. 21 bis, comma 04 lettera e) ed al punto 1 del deliberato i termini “altezza media” devono intendersi quali “altezza minima alla linea di chiave” con conseguente lettura del punto in deliberazione come sotto riportato.*

**- dell’art. 21 bis, comma 04, lettera e) per l’introduzione del seguente periodo finale: “ovvero altezza minima alla linea di chiave 2,40 metri nel caso di locali con soffitto non lineare”.**

*Si dà atto, inoltre, che il presente emendamento costituisce atto di indirizzo per la futura modifica ed integrazione del nuovo regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 55 del 13.11.2017 ed in fase di pubblicazione”.*

Successivamente il Presidente mette in votazione la proposta iscritta al punto n. 1 dell’odg ad oggetto *“Disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all’articolo 5 delle l.r. 24/01 - delibera del consiglio comunale n. 21 del 20/04/2017 - esame osservazioni e adozione definitiva”*, comprensiva dell’emendamento testè approvato e

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA** la proposta n° 323 del 18.12.2017, che si allega al presente atto, istruita su iniziativa dell’Assessore Margherita Mariella, dal dirigente del settore dell’ufficio tecnico Dott. Luigi Maurelli, relativa alla *“Disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all’articolo 5 delle l.r. 24/01 - delibera del consiglio comunale n. 21 del 20/04/2017 - esame osservazioni e adozione definitiva”*.

**DATO ATTO** che della relazione, così come illustrata, risulta traccia mediante apposito sistema di registrazione audio digitale, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

**VISTO** che la suddetta proposta è corredata del parere favorevole di regolarità tecnica e contabile espressi dal Dott. Luigi Maurelli – dirigente del settore tecnico e Dott.ssa Micaela Toni – dirigente del settore finanziario;

**RICHIAMATO** il regolamento del consiglio comunale nella sua ultima versione di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 17 del 20 aprile 2017;

**SENTITA** la commissione consiliare per l’Urbanistica, i LL.PP. e l’Ambiente in data 15/12/2017;

**VISTO** l’emendamento presentato dall’assessore Mariella testè approvato;

Il **Presidente** mette in votazione la proposta con il seguente esito:

- votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 13 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):

- favorevoli: n. 9;

- contrari: n. 0

- astenuti: n. 4 (Laganà, De Vincenzi, Ramoino, Sapino);

## DELIBERA

**DI DICHIARARE** la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

**DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE N. 1**, prot. 26442 del 12/12/2017, presentata dal Gruppo Consigliare "Bordighera in Comune", per le motivazioni espresse in premessa, che qui si intendono integralmente riportate.

**DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE n. 2** prot. 26470 del 12/12/2017 presentata dal Sig. Isidoro MEGALE, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate.

**DI INSERIRE** le seguenti prescrizioni richieste nell'emendamento proposto dall'Assessore Margherita Mariella, testè approvato:

*"nelle premesse in riferimento dell'art. 21 bis, comma 04 lettera e) ed al punto 1 del deliberato i termini "altezza media" devono intendersi quali "altezza minima alla linea di chiave" con conseguente lettura del punto in deliberazione come sotto riportato.*

**- dell'art. 21 bis, comma 04, lettera e) per l'introduzione del seguente periodo finale: "ovvero altezza minima alla linea di chiave 2,40 metri nel caso di locali con soffitto non lineare".**

*Si dà atto, inoltre, che il presente emendamento costituisce atto di indirizzo per la futura modifica ed integrazione del nuovo regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 55 del 13.11.2017 ed in fase di pubblicazione".*

*Si dà atto, altresì, che il suddetto emendamento comporta modifica alla stessa norma – art. 21 bis comma 04 lett.e) contenuta nell'Allegato D della deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 20/04/2017, che si intende espressamente sostituita;*

**DI ADOTTARE DEFINITIVAMENTE** la disciplina redatta 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. 21 del 20/04/2017, in accoglimento parziale dell'osservazione n. 1 con conseguente modifica:

- dell'art. 21 bis, comma 04, lettera e) per l'introduzione del seguente periodo finale: "ovvero altezza minima alla linea di chiave 2,40 metri nel caso di locali con soffitto non lineare". ;

- dell'art. 21 bis, comma 06, per l'introduzione del seguente periodo finale: "o al recupero di locali esistenti inutilizzati per nuove destinazioni ad attività commerciali e artigianali, in questo caso solo se facenti parte di immobili ricadenti nei Centri Storici";

**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 della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 13 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):

- favorevoli: n. 11;

- contrari: n. 0

- astenuti: n. 2 (De Vincenzi Luca e Giovanni Ramoino);

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134 del testo unico sull'ordinamento degli enti locali;  
Dichiara  
La presente deliberazione immediatamente eseguibile



# CITTÀ DI BORDIGHERA

Provincia di Imperia

PROPOSTA DELIBERAZIONE Consiglio Comunale N. 323 DEL 18/12/2017

OGGETTO: DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ARTICOLO 5 DELLE L.R. 24/01 - DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 20/04/2017 - ESAME OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA

Su iniziativa di: **Assessore Margherita Mariella**  
Ufficio istruttore: **Servizio Edilizia Privata**  
Operatore: **Geom. Luca Garaccione**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- in data 20/04/2017, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21, è stata adottata la 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.*";
- in data 01/06/2017, con nota prot. 12296, il Comune di Bordighera ha attivato la procedura di assoggettamento a VAS ex art. 13 della L.R. 32/2012 e ss. mm. ed ii.;
- con Determinazione del Dirigente ad interim del Settore Tecnico n. 632/229 del 28/09/2017, è stato definito di non assoggettare a VAS di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012 la nuova "*Disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R.24/2001*";
- ai sensi della normativa vigente è stata esperita procedura di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, dal 13/11/2017 al 12/12/2017, della deliberazione e dei relativi elaborati tecnici, con avviso divulgato con ogni mezzo ritenuto opportuno;
- nel periodo compreso tra il 13 novembre 2017 ed il 12 dicembre 2017 (30 giorni) potevano essere presentate osservazioni da chiunque vi avesse interesse;
- durante il periodo di deposito a libera visione del pubblico, sono pervenute due osservazioni alla disciplina suddetta;

### 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: prot. 26442 del 12/12/2017 – Gruppo Consigliare BORDIGHERA IN COMUNE (*allegato A*);

OSSERVAZIONE 2: prot. 26470 del 12/12/2017 – Sig. Isidoro MEGALE (*allegato B*);

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

**VISTA** anche la relazione dell'Ufficio Tecnico in data 14 dicembre 2017;

**RILEVATO CHE L'OSSERVAZIONE n. 1** prot. 26442 del 12/12/2017 presentata Gruppo Consigliare BORDIGHERA IN COMUNE evidenzia due diversi obiettivi da perseguire:

- promuovere lo sviluppo di nuove attività economiche e l'apertura di nuove attività commerciali nei centri storici;
- salvaguardare gli spazi verdi della città e quelli usufruibili dai pedoni e quindi interrompere i meccanismi che generano congestione automobilistica e abitudine al parcheggio selvaggio.

Nel dettaglio per raggiungere il PRIMO obiettivo si propone la modifica dell'art. 21bis, comma 04, lettera e) introducendo la seguente parte aggiunta (evidenziata con il carattere sottolineato) alla norma redatta:

e) al fine di poter essere oggetto di recupero, gli spazi esistenti devono avere una altezza minima interna pari a 2,40 metri in caso di soffitti piani;

d) nei centri storici è prevista la deroga per i locali voltati che presentino un'altezza minima nel punto più alto di 2,30 metri;

e contestualmente l'integrazione dell'art. 21bis, comma 06, introducendo anche qui la seguente parte aggiunta (evidenziata con il carattere sottolineato) alla norma redatta:

*Gli interventi di recupero di cui alla presente disciplina sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia.*

*Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo, è in ogni caso, ridotto nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica della Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico – ricettive, o al recupero di locali esistenti inutilizzati per nuove destinazioni ad attività commerciali e artigiane;*

Altresì per raggiungere il SECONDO obiettivo si propone la modifica dell'art. 21bis, comma 08 introducendo le seguenti modifiche (evidenziate con il carattere barrato) e parti aggiunte (evidenziata con il carattere sottolineato) al testo adottato:

*Negli interventi di cui alla presente disciplina che siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome 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. Nel caso di nuove unità immobiliari con destinazione commerciale e/o turistico-ricettiva, qualora manchi la disponibilità di spazi idonei ad assolvere all'obbligo di reperimento di parcheggio pertinenziale, tale obbligo potrà essere assolto da versamento al comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale pari a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare (monetizzazione). I proventi della monetizzazione di parcheggi pertinenziali saranno vincolati alla progettazione e realizzazione di parcheggi pubblici opportunamente ubicati per ridurre la congestione di automobili sulle strade 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.*

*La realizzazione di nuovi parcheggi pertinenziali alle nuove unità immobiliari non potrà comportare una impermeabilizzazione complessiva dell'area superiore al 50%.*

*Si dovranno prevedere adeguati sistemi di regimazione delle acque piovane attuando modalità costruttive che favoriscano, in via preferenziale, l'infiltrazione delle acque nel terreno, quali pavimentazioni drenanti e permeabili, verde pensile;*

**RITENUTO ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE n.1** prot. 26442 del 12/12/2017 presentata Gruppo Consigliare BORDIGHERA IN COMUNE, e più precisante:

- di accogliere il punto n.1 del *Primo Obiettivo* dell'osservazione stessa nella parte che propone la correzione dell'altezza minima interna in ragione dell'agevolazione allo sviluppo di nuove attività economiche e commerciali. Appare però opportuno, per la maggior aderenza al dettato della L.R. 24/2001 e ss. mm. ed ii ed alle norme igienico sanitarie, riconfermare nella presente variante i parametri edilizi stabiliti nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di Consiglio n. 55 del 13/11/2017 ed in fase di pubblicazione, con particolare riferimento all'art. 40 - *parametri edilizi- altezza minima interna utile*. In ragione di quanto detto si provvederà ad integrare l'art. 21bis, comma 04, lettera e) con il seguente periodo finale: *“ovvero altezza media 2,40 metri nel caso di locali con soffitto non lineare”*;
- di accogliere parzialmente il punto 2 del *Primo Obiettivo* dell'osservazione stessa, nella parte che propone l'estensione del contributo ridotto al 50% anche per il recupero dei locali esistenti non utilizzati verso nuove unità a destinazione commerciale ed artigianale, limitatamente però agli immobili ricadenti nei Centri Storici in quanto detta agevolazione potrà portare allo sviluppo di nuove attività economiche in grado di rivitalizzare questo particolare tessuto urbano. Per quanto detto si provvederà ad integrare l'art. 21bis, comma 06, con il seguente periodo finale: *“o al recupero di locali esistenti inutilizzati per nuove destinazioni ad attività commerciali e artigianali, in questo caso solo se facenti parte di immobili ricadenti nei Centri Storici”*;
- di non accogliere il punto 1 del *Secondo Obiettivo* dell'osservazione per contrasto con la finalità principale della L.R. 24/2001, riassumibile nel contenere il consumo di suolo e favorire interventi per il contenimento dei consumi energetici. Il principale obiettivo della legge deve essere fondamento anche della disciplina che l'Amministrazione Comunale propone e porre limiti come dall'osservazione rappresentato, risulta in contrasto con questo principio. Inoltre prevedere l'obbligo di reperire il parcheggio pertinenziale per le attività commerciali in genere presenta elementi di contrasto con la vigente disciplina del Piano Regolatore Generale che prevede tale adempimento solamente per le unità commerciali di superficie superiore o uguale a 150 mq. (art. 44, comma 2, delle N.T.A. del P.R.G.);

**RILEVATO CHE L'OSSERVAZIONE n. 2**, prot. 26470 del 12/12/2017, presentata dal Sig. Isidoro MEGALE, contiene soprattutto osservazioni avverso il disposto dell'art. 21bis, comma 02, della disciplina nella parte che introduce il seguente parametro: *nel caso in cui il recupero del sottotetto comporti la sopraelevazione del fabbricato deve essere rispettata la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, da misurarsi in senso lineare*.

In alternativa a tale parametro, al fine di perseguire la riqualificazione degli edifici esistenti con conseguente contenimento di consumo di suolo, il soggetto di cui sopra propone di utilizzare in positivo tale parametro, aggiungendo che lo stesso valga solo quando con la sopraelevazione si realizzi un nuovo piano abitativo, escludendo il caso di recupero per semplice ampliamento di abitazione preesistente. In aggiunta propone anche di stabilire che l'innalzamento della linea di gronda fino al limite fissato dal punto b) dell'art. 21bis, comma 03, non costituisca sopraelevazione, quando tale innalzamento sia giustificato dalla necessità di realizzare un cordolo in c.a. per il consolidamento della struttura del fabbricato o per l'adeguamento della struttura del tetto alla normativa sismica, accertata tramite perizia asseverata;

**RITENUTO DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE n. 2**, prot. 26470 del 12/12/2017 presentata dal Sig. Isidoro MEGALE in quanto la vigente norma statale di carattere igienico sanitario, D.M. 1444/1968, confortata ormai da giurisprudenza consolidata stabilisce all'art. 9 che: *“è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti”*; in tal senso anche L.R. 16/2008 e ss. mm. ed ii., nella nuova formulazione dell'art.18, stabilisce che: *“Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia comportanti sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a 10 metri, salva la possibilità di fissare nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), con riferimento a gruppi di edifici, distanze inferiori purché le relative previsioni abbiano contenuto di indicazioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio, equivalenti alle prescrizioni progettuali contenute nei Piani Urbanistici Operativi (PUO), contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa e che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto, sulla base di apposite analisi a corredo del PUC”*;

**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 D, 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 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;
- si è conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ex art. 13 della L.R. 32/2012 con determinazione del settore tecnico n. 632/229 del 28/09/2017.

**CONSIDERATO CHE:**

- a norma dell'art. 7, comma 3, della L.R. 24/2001 il Comune decide sulle osservazioni ed approva in via definitiva la disciplina di cui ai commi 1 e 2 con Deliberazione di Consiglio;
- la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del ----- 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 C;
- 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 D, modificate sulla base delle osservazioni pervenute;

**VISTI ALTRESI':**

- il Regolamento Edilizio approvato con D.P.G.R. n.405 del 27.4.1983 e gli strumenti urbanistici vigenti;
- il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 13/11/2017 ed in fase di pubblicazione;
- 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*", e s. mm. ed ii.;
- 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*";
- Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*";
- Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32 "*Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)*";
- la Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 "*Legge urbanistica regionale*", e le successive integrazioni e modifiche;
- 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*);
- il D. Lgs. 30 giugno 2016, n. 126 (cd. *SCIA 1*), il D. Lgs. 30 giugno 2016, n. 127, il D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 (cd. *SCIA 2*);
- la L.R. 28 giugno 2017 n. 15 "*Adeguamento della legislazione regionale in materia di attività edilizia alla disciplina statale dei titoli abilitativi edilizi*" che ha modificato e in parte abrogato la L.R. n. 16/2008, in particolare l'art. 43 comma 2 il quale stabilisce che "*i procedimenti edilizi e sanzionatori in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono definiti sulla base della legislazione vigente al momento di presentazione della relativa istanza*";
- la Circolare Regionale prot. PG/2017/230079 del 29/06/2017;

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;

Sentita in data .....la commissione consiliare per l'urbanistica, i lavori pubblici e l'ambiente;

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

- favorevoli: n. ....
- contrari:
- astenuti: n. (.....);

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

**DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE N. 1**, prot. 26442 del 12/12/2017, presentata dal Gruppo Consigliare BORDIGHERA IN COMUNE, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate.

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

- favorevoli: n. ....
- contrari:
- astenuti: n. (.....);

### **DELIBERA**

**DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE n. 2** prot. 26470 del 12/12/2017 presentata dal Sig. Isidoro MEGALE, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate.

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

- favorevoli: n. ....
- contrari:
- astenuti: n. (.....);

### **DELIBERA**

**DI ADOTTARE DEFINITIVAMENTE** la disciplina redatta 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. 21 del 20/04/2017, in accoglimento parziale dell'osservazione n. 1 con conseguente modifica:

- dell'art. 21bis, comma 04, lettera e) per l'introduzione del seguente periodo finale: *"ovvero altezza media 2,40 metri nel caso di locali con soffitto non lineare" e modifica;*
- dell'art. 21 bis, comma 06, per l'introduzione del seguente periodo finale: *"o al recupero di locali esistenti inutilizzati per nuove destinazioni ad attività commerciali e artigianali, in questo caso solo se facenti parte di immobili ricadenti nei Centri Storici";*

**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 della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. .... Consiglieri comunali incluso il Sindaco):

- favorevoli: n. ....;

- contrari

- astenuti: n. .... (.....);

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134 del testo unico sull'ordinamento degli enti locali;

Dichiara

La presente deliberazione immediatamente eseguibile

---

IL RESPONSABILE

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)

Art.49, comma 1, D.Lgs. 267 del 18.08.2000 Parere di  
regolarità tecnica:

Favorevole

IL RESPONSABILE

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Vice-Presidente  
sig. De Vincenzi Luca

Il Segretario Generale  
Dott. Luigi Maurelli

**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  
Dott. Luigi Maurelli

Bordighera, li 16/02/2018

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 19 DICEMBRE 2017**

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 Segretario Generale  
Dott. Luigi Maurelli

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)