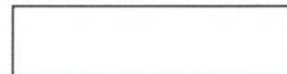


Studio Tecnico Padamonte



Osservazione
COLARUSSO/BERTONANI
NCLU - FINIGALLIA - DE FOENACI
19/05/15 20



COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
19 MAG 2015
Prot. N° PEC 159681

Spett.le COMUNE DI GENOVA
Via di Francia 1 - Genova

Trasmissione via pec
comunegenova@postemailcertificata.it

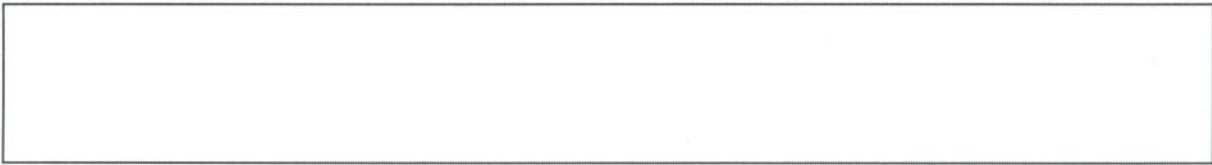
OGGETTO

Osservazione al progetto definitivo del PUC di Genova adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 – Introduzione disciplina L.R. 30/2014 sul "recupero dei sottotetti".

La presente osservazione riguarda le modalità di disciplina di recupero ai fini abitativi dei sottotetti rispetto al nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Genova in fase di approvazione. Con l'approvazione della "nuova legge regionale sui sottotetti" (L.R. n. 30 del 12 novembre 2014, "Modifiche alla Legge Regionale 6 agosto 2001, n. 24 e alla Legge Regionale 6 giugno 2008, n. 16"), la Regione Liguria ha infatti provveduto a specificare le modalità di attuazione del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, inserendo alcuni ulteriori parametri di controllo, rispetto alle disposizioni di cui alla LR 24/2001.

Come indicato nell'articolo di seguito riportato, pubblicato sul sito ufficiale di Regione Liguria, è stata data facoltà al Comune di estendere l'applicazione della legge anche agli edifici costruiti successivamente al 2001 e fino alla data di approvazione della legge di modifica (12 Novembre 2014). Tale opportunità risulta di estrema importanza per il Comune di Genova che ha operato all'interno del nuovo PUC scelte volte alla razionalizzazione dell'uso del territorio, finalizzata al recupero ai fini abitativi di volumi esistenti rispetto alla realizzazione di nuove edificazioni. La scelta di applicare la normativa anche gli edifici costruiti fino al Novembre 2014 sarebbe pertanto del tutto coerente con lo scopo del recupero dei volumi esistenti e del contenimento dell'uso del territorio. Le modalità di estensione del campo di applicazione della nuova legge sui sottotetti sono chiaramente normate dall'Articolo 7 della L.R. 30/2014 ("Contenuti e procedura della variante urbanistica per l'inserimento della disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5"), in cui si demanda ai Comuni la possibilità di introdurre la nuova disciplina anche per gli edifici post 2001 mediante lo strumento di variante al PUC.

La mancata variante dello strumento urbanistico escluderebbe dall'applicazione della legge gli edifici costruiti fino al 2014, operando una discriminazione che di fatto la regione Liguria ha dato la possibilità di eliminare. Considerando peraltro che il nuovo PUC di Genova è in fase di



approvazione, l'opportunità di procedere in questa fase di analisi all'introduzione della disciplina della L.R. 30/2014 è da ritenersi, a parere dello scrivente, assolutamente essenziale, anche al fine di "costruire" uno strumento urbanistico aggiornato ed allineato rispetto agli indirizzi regionali in materia urbanistica-edilizia.

Genova, 18 Maggio 2015

A square box is drawn over the signature, obscuring the middle portion of the name. The visible parts of the signature include the letters 'Pedemonte' and some illegible characters to the left.

ing. Marco Pedemonte

I LAVORI DEL CONSIGLIO REGIONALE DI MARTEDÌ 4 NOVEMBRE - COMPLETO MATTINA

Creata il Martedì 04 Novembre 2014
n.234

Recupero dei sottotetti

Con 32 voti favorevoli e 1 astenuto (Raffaella Della Bianca, Gruppo misto) è stato approvato il disegno di legge "Modifiche alla legge regionale numero 4/2001 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti). Sono stati approvati emendamenti dell'assessore all'urbanistica Gabriele Cascino e di Sergio Scibilia (Pd). Respinti alcuni emendamenti presentati da Marco Melgrati (Forza Italia).

Vengono introdotte significative modifiche alla vigente disciplina legislativa regionale in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti (l.r. n. 24/2001) per consentirne una migliore operatività, adeguata alle esigenze emerse nei tredici anni trascorsi dall'entrata in vigore della legge regionale n. 24 e per ovviare alle principali criticità riscontratesi in sede applicativa.

Particolarmente significative in tal senso risultano le modifiche introdotte con riferimento al campo di applicazione della disciplina, sia per quanto attiene agli edifici suscettibili a interventi di recupero, sia in relazione alle caratteristiche dimensionali dei locali sottotetto interessati da tali interventi. E' infatti in primo luogo da segnalare come, rispetto all'originaria legge regionale n. 24 del 2001, la cui applicazione era limitata agli edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore della legge stessa (6.9.2001), la nuova disciplina consente ai Comuni di estendere l'operatività delle legge regionale anche agli edifici realizzati successivamente a tale data (purché esistenti all'approvazione della nuova legge regionale, quindi fino al 2014), assumendo l'iniziativa di introdurre nel proprio strumento urbanistico generale una specifica disciplina degli interventi di recupero dei sottotetti in coerenza con le indicazioni contenute nella nuova legge regionale.

E' pertanto riconosciuta ai singoli Comuni la possibilità di estendere gli interventi di recupero anche ad edifici successivi al 2001 mediante una disciplina appropriata alle specifiche realtà locali, fermo restando il rispetto delle condizioni indicate dalla legge. In assenza e fino all'esercizio di tale facoltà la legge regionale continua comunque a consentire il recupero dei sottotetti esistenti al 6.9.2001 anche in deroga allo strumento urbanistico comunale (fatte salve le specifiche discipline eventualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali approvati successivamente all'entrata in vigore della l.r. n. 24/2001), nel rispetto delle condizioni e delle modalità di intervento dalla stessa stabilite.

Quanto all'individuazione delle caratteristiche dei locali sottotetto suscettibili di interventi di recupero a fini abitativi, a fronte dell'eccessiva indeterminazione della definizione al riguardo contenuta nell'originaria l.r. n. 24/2001, le modifiche alla legge regionale si danno carico di meglio specificare la definizione di "sottotetto", stabilendo in termini oggettivi le dimensioni minime (altezza interna nel punto più elevato pari ad almeno 1,40 metri) dei locali non abitabili oggetto di possibile intervento per recupero a fini abitativi mediante raggiungimento della prescritta altezza media interna di mt. 2,30 (parametro quest'ultimo già previsto dall'originaria l.r. n. 24/2001 e non modificato dalla nuova legge).

Di particolare significato anche le novità introdotte dalla nuova legge in relazione ai titoli abilitativi edilizi richiesti per la realizzazione degli interventi (DIA obbligatoria ove gli interventi non comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente; permesso di costruire ove gli interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente). Per quanto concerne l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nel caso di realizzazione di nuove unità abitative autonome a seguito del recupero del sottotetto: è previsto obbligo di dotazione di un parcheggio di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni unità aggiuntiva, mentre nel caso di impossibilità di reperimento di tale parcheggio nell'area di intervento, è consentita la possibilità di corrispondere a titolo di monetizzazione una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati.

Come detto, la nuova legge regionale modifica in termini significativi il ruolo ed i compiti dei Comuni rispetto all'impostazione originaria della legge del 2001, valorizzandone le scelte di pianificazione del proprio territorio.

Il nuovo articolo 7 della legge regionale non si limita, infatti, più a prevedere una funzione comunale di esclusivo veto all'operatività della legge a specifiche porzioni del territorio comunale, riconoscendo invece alle Amministrazioni Locali una più ampia possibilità di disciplinare in termini positivi le condizioni per gli interventi di recupero estendendone l'operatività anche ad edifici successivi al 2001 ed individuando le modalità di intervento più appropriate alle peculiarità del proprio territorio. La nuova legge esclude peraltro la possibilità per i Comuni di ammettere interventi di recupero comportanti modifiche delle coperture degli edifici per gli immobili:

- 1) vincolati come beni culturali;
- 2) ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuarne porzioni in cui, per le relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, sono ammissibili gli interventi;
- 3) ricadenti in aree di inedificabilità assoluta o in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i Piani di Bacino vietano gli ampliamenti volumetrici o di superficie;
- 4) ricadenti in aree demaniali marittime non concesse per finalità turistico-ricettive;
- 5) ricadenti in ambiti del PTCP soggette ai regimi IU - valore di immagine; SU - struttura urbana qualificata; NI-CE nuclei da conservare; ANI-CE aree non insediate da conservare.

L'emendamento proposto da Cascino, ed approvato dall'Assemblea, prevede che «le disposizioni della presente legge non si applicano nei confronti delle istanze di permesso di costruire e delle Dia già presentate alla data della sua entrata in vigore, salva la facoltà dell'interessato di richiedere l'applicazione delle nuove norme in quanto più favorevoli».