

Con delibera del Consiglio Comunale N. 58 Pg. n. 31066/06 del 30/10/2006 avente in oggetto : "Campo d'applicazione delle disposizioni contenute nel Titolo IV Capo I della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., rubricato recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel territorio comunale." è stato limitato il campo d'applicazione delle disposizioni contenute al Titolo IV Capo I della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. inerente il recupero abitativo dei sottotetti.

Al fine di una puntuale informazione se ne pubblica l'estratto.

...omissis....

RELAZIONE

Premesso che:

- la Giunta Regionale, con deliberazione 9 maggio 2003 n VII/12961, ha approvato il Piano Regolatore Generale della città (pubblicata, ai fini dell'efficacia, in data 19 novembre 2003 B.U.R. n. 47);
- il P.R.G. individua le "Aree di Impianto Storico" (art.12 delle N.T.A.) quali "*parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano, e precisamente :*
 - *Il centro storico compreso nel tracciato delle mura*
 - *Gli insediamenti storici di Borgo Ticino*
 - *Altri insediamenti storici :Castello di Mirabello*";
- tali aree sono meritevoli di interesse e tutela al fine di salvaguardarne l'immagine consolidata e tipica dei luoghi che sono caratterizzati dalla presenza di particolari valori tipologici e architettonici della città;
- il P.R.G., inoltre, nelle tavole "*Individuazione dei gruppi di edifici*", aggrega i singoli edifici in gruppi in relazione alle loro differenti caratteristiche;
- le tipologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le parti di edificio i cui caratteri sono stati compromessi da interventi recenti, sono disciplinate in relazione al gruppo di appartenenza di ogni singolo edificio:

- Gruppo 1) Monumenti, mura, ovvero edifici monumentali, le mura e le fortificazioni, le chiese e i complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio.
- Gruppo 2) Edifici di pregio architettonico, ovvero edifici caratterizzati dalla compiutezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore i caratteri distributivi interni:
 - edifici residenziali e non residenziali caratterizzati da prospetti sullo spazio pubblico presentanti elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi) e qualità relative allo spazio interno;
 - edifici di governo e servizi;
 - edifici rappresentativi destinati a funzioni rilevanti nella vita cittadina;
 - parti di muri di demarcazione dello spazio pubblico.
- Gruppo 3) Edifici con valore storico-ambientale, ovvero edifici con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale.
- Gruppo 4) Edifici con valore documentario e d'immagine ambientale:
 - edifici lungo le strade di borgo;
 - edifici dei nuclei storici extraurbani e/o ricompresi nelle cascine;
 - edifici rurali;
 - ville con giardino con valore di immagine ambientale;
 - edifici con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano;
- Gruppo 5) Edifici recenti:
 - edifici recenti e/o privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

- il titolo IV capo I della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 così come modificato ed integrato dalla legge regionale 27 dicembre 2005 n.20 e, in particolare, il comma 1 bis dell'art.65, consente ai comuni di individuare ambiti territoriali, nonché di determinare tipologie di edifici o di intervento che si intendano escludere dall'applicazione delle disposizioni contenute nel capo I e relative al recupero ai fini abitativo dei sottotetti;
- la disciplina del recupero dei sottotetti esistenti, in relazione al territorio cittadino aveva carattere di legislazione di emergenza poiché consentiva di realizzare interventi in deroga ai limiti edilizi ed urbanistici posti dagli strumenti di pianificazione anteriori che erano oramai saturi mentre lo strumento di pianificazione vigente, consentendo ampi margini di intervento (interventi edilizi diretti, schede normative, programmi integrati di intervento, piani urbanistici attuativi) è già idoneo a soddisfare il fabbisogno di nuove unità abitative e una confacente dotazione di servizi;

Ritenuto che:

- l'estemporaneità degli interventi sugli edifici ricadenti nelle aree di impianto storico può produrre un deterioramento delle qualità edilizie, storiche ed architettoniche, attraverso l'alterazione dei volumi esistenti, delle originarie caratteristiche architettoniche degli edifici, degli equilibrati rapporti compositivi, e tipologici esistenti
- occorre altresì preservare le scelte di dimensionamento previste dal piano regolatore vigente in relazione ai nuovi completamenti del tessuto urbano, al fine di non snaturare le previsioni quantitative ivi sottese;
- l'art.64 comma 7 della legge regionale 12/05 e s.m.i., per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, attribuisce ai comuni la facoltà di aumentare il contributo di costruzione fino al 20%, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;

Atteso inoltre che:

- le norme regionali in materia di sottotetti non introducono parametri quantitativi circa i requisiti minimi di praticabilità di un sottotetto perché sussista il diritto di recupero in deroga e che occorre pertanto definire i requisiti che le intercapedini devono possedere affinché possano essere qualificate come sottotetti ai fini della applicazione della legge ed essere quindi potenzialmente oggetto di recupero abitativo;

Visti: l'articolo 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

l'articolo 10 dello statuto comunale;

la parte terza del regolamento comunale di contabilità;

tutto ciò premesso,

SI PROPONE

- 1- di limitare il campo d'applicazione delle disposizioni contenute al titolo IV capo I della legge regionale 12/05 e s.m.i. rubricato "*recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*", nell'ambito territoriale definito dalle "*Aree di Impianto Storico*" (art.12 delle N.T.A.) di cui in premessa, consentendo il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti, unicamente con interventi edilizi che non modificano l'andamento delle falde del tetto e le quote altimetriche della copertura (quote d'imposta e di colmo), essendo comunque preclusa la possibilità di realizzare abbaini verso spazi pubblici;
- 2- di limitare il campo d'applicazione delle disposizioni contenute dal titolo IV capo I della legge regionale 12/05 e s.m.i. rubricato "*recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*", relativamente agli edifici appartenenti ai GRUPPI 1, 2, 3 e 4, ricadenti negli ambiti territoriali esterni alle aree di impianto storico, purché ricorrano le condizioni di legge, secondo le indicazioni che seguono:

EDIFICI GRUPPO 1 e 2

E' consentito il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti attraverso interventi edilizi che non modificano l'andamento delle falde del tetto e le

quote altimetriche della copertura (quote d'imposta e di colmo). E' comunque preclusa la possibilità di realizzare abbaini ~~verso spazi pubblici~~.

EDIFICI GRUPPO 3

verso spazio pubblico

E' consentito il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti attraverso interventi edilizi che non modificano l'andamento delle falde del tetto e le quote altimetriche della copertura (quote d'imposta e di colmo). E' comunque preclusa la possibilità di realizzare abbaini.

verso spazio privato

E' consentito il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti attraverso interventi edilizi che comportano parziali modifiche delle falde del tetto con mantenimento delle quote di colmo e di gronda. E' consentita la possibilità di realizzare abbaini verso spazio privato.

EDIFICI GRUPPO 4

verso spazio pubblico o aree di valore ambientale

E' consentito il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti attraverso interventi edilizi che non modificano l'andamento delle falde del tetto e le quote altimetriche della copertura (quote d'imposta e di colmo). E' comunque preclusa la possibilità di realizzare abbaini.

verso spazio privato

E' consentito il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti attraverso interventi edilizi che comportano parziali modifiche delle falde del tetto con mantenimento delle quote di colmo e di gronda. E' consentita la possibilità di realizzare abbaini verso spazio privato.

3. di escludere l'applicazione delle disposizioni contenute al titolo IV capo I della legge regionale 12/05 e s.m.i rubricato "*recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*" per tutti gli interventi di nuova costruzione per i quali sarà rilasciato il permesso di costruire **a seguito istanza depositata agli atti posteriormente alla data di esecutività della delibera ovvero per ogni D.I.A. depositata agli atti della Pubblica Amministrazione dopo l'esecutività della delibera medesima**

~~in data successiva all'esecutività della deliberazione ovvero sarà decorso il termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività in data successiva all'esecutività della deliberazione;~~

4. di stabilire che non sono qualificabili come sottotetti gli spazi costituiti da mere intercapedini, intendendosi queste ultime come gli spazi sotto la copertura di altezza massima (distanza massima misurabile in senso verticale tra l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e il punto più alto dell'intradosso della copertura) inferiore a mt.1,50;
 5. di stabilire, ai sensi dell'art.64 comma 7 della legge regionale 12/05 e s.m.i., l'applicazione del contributo di costruzione maggiorato del 20% delle tariffe attualmente vigenti da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, introitando le medesime al capitolo 5210 del C.C.R. 290 "*Proventi delle concessioni edilizie urbanistiche*" del Civico Bilancio 2006 e successivi;
 6. di dare atto che il presente provvedimento non prevede impegno di spesa;
 7. di dichiarare l'immediata eseguibilità della deliberazione di approvazione della presente proposta;
-omissis...

In grassetto sono riportate le modifiche al testo della proposta di delibera a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'emendamento Prot. Gen. n. 28183/06.