



COMUNE DI GENOVA

ORDINE DI SERVIZIO N. CI 24 DEL 22/12/2008

- OGGETTO:** - **Incremento di superficie agibile nelle zone A (AS, AV, AE)**
- **Definizione di sagoma;**
- **Accertamenti di conformità ex artt. 43 e 49 della L.R. 16/08;**
- **Altezza sottotetti.**

A) INCREMENTO DI SUPERFICIE AGIBILE (una tantum)

In via preliminare si ricorda che per effetto delle disposizioni di cui all'art. 88, comma 7, lett. a), della L.R. 16/2008, dal 3 luglio 2007 le definizioni delle tipologie di interventi urbanistico edilizi, di cui alla Parte I, TITOLO II dall'art. 6 sino all'art. 19 della medesima legge, prevalgono immediatamente su quelle contenute nel Regolamento Edilizio e nel P.U.C., nel senso che queste ultime sono da intendersi sostituite ex lege soltanto ai fini dell'individuazione del titolo abilitativo (comunicazione di avvio dell'attività, DIA obbligatoria, permesso di costruire o DIA facoltativa), della qualificazione dell'intervento e dell'individuazione del regime sanzionatorio applicabile in caso di abusi.

Ciò significa che detta prevalenza non ha comportato la sostituzione della disciplina urbanistica sostanziale contenuta nel vigente P.U.C. relativa agli interventi ammissibili, ai parametri edificatori, alle modalità e condizioni di loro attuazione, per cui sono da considerare attualmente non modificate per effetto dell'entrata in vigore delle nuove definizioni degli interventi urbanistico edilizi, le possibilità edificatorie e di recupero del patrimonio edilizio esistente, in attesa dell'adeguamento di cui al comma 1 dello stesso art. 88, da effettuarsi entro 18 mesi dalla predetta data di entrata in vigore, con le modalità di cui al comma 2 (3 gennaio 2010).

Per quanto concerne invece le definizioni dei parametri urbanistico edilizi introdotte negli artt. da 67 ad 83 della ridetta L.R. 16/2008, si segnala che, sempre in base a quanto stabilito nel citato art. 88, comma 7, lett. a), nel sopra menzionato periodo di 18 mesi, resta operante la corrispondente normativa contenuta nel P.U.C. vigente e/o nel R.E.C..

Ciò premesso, in base al nuovo quadro normativo sopra ricordato l'incremento della superficie agibile ammesso dal P.U.C. nelle zone A (sottozone AS, AV, AE), che costituisce contenuto sostanziale del Piano, esclusivamente mediante intervento di restauro o risanamento conservativo, con contestuale divieto della medesima possibilità se inserita in un intervento di ristrutturazione edilizia, deve considerarsi non più ammissibile, atteso che la L.R. 16/2008 prescrive che gli interventi di ampliamento (della S.A. nel caso del P.U.C. di Genova) possano essere ammessi soltanto nel contesto di un intervento di ristrutturazione edilizia, e non in quello di restauro o risanamento conservativo, e comunque, proprio per distinguerli da quelli di nuova costruzione, entro soglie percentuali predeterminate.

Le disposizioni della L.R. 16/2008 sopra richiamate comportano pertanto, in attesa dell'adeguamento del P.U.C., la necessità di ripristinare la corretta relazione tra le tipologie degli

interventi, come definiti dalla medesima Legge, e la disciplina a carattere sostanziale contenuta nel P.U.C.; ciò significa che nel caso in questione l'incremento della superficie agibile ammesso dal P.U.C. nella zona A (AS, AV, AE) e costituente contenuto sostanziale del Piano, non può più essere assentito nel contesto di un intervento qualificato di restauro o risanamento conservativo, ma soltanto nel contesto di un intervento correttamente qualificato di ristrutturazione edilizia. Pertanto sotto questo profilo, al mutato quadro di riferimento normativo consegue il superamento delle disposizioni della disciplina del P.U.C. che non ammette l'incremento superficiale nel contesto degli interventi di ristrutturazione edilizia.

In altre parole e più in generale ogni qualvolta nelle Norme del PUC relative alle sottozone di tipo A, sia consentito l'incremento superficiale senza fare riferimento a soglie puntualmente specificate, e come tale da intendersi ammesso per una sola volta in quanto in deroga ai parametri urbanistico - edilizi, lo stesso deve essere qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia, con contestuale possibilità di trasformazione dell'organismo edilizio esistente.

Pertanto, al fine di garantire il corretto coordinamento della disciplina sostanziale del PUC con quella formale contenuta nella L.R. 16/2008, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1. l'incremento superficiale non può essere maggiore del 20% della S.A. esistente, per fini igienico-sanitari o tecnologici e funzionali, ed effettuato una sola volta. La necessità di fissare, allo stato della disciplina, tale limite si pone per il fatto che altrimenti, ai sensi delle norme del P.U.C., l'incremento superficiale potrebbe avvenire "senza limiti dimensionali predeterminati" e quindi in contrasto con la nozione della ristrutturazione edilizia stabilita dalla legge regionale, configurandosi, quindi, come vera e propria nuova costruzione. L'entità dell'incremento superficiale come sopra indicato è determinata, da un lato in via analogica con riferimento alla percentuale già stabilita dal P.U.C. per le zone agricole e, dall'altro, con riferimento alla legislazione statale e regionale che ha sempre indicato tale entità come limite ragionevolmente collegabile agli interventi di ristrutturazione edilizia per le finalità dianzi indicate.

Dal punto di vista progettuale è da precisarsi, specie nel caso di edifici ricadenti in ambiti sottoposti al vincolo paesaggistico, che dovrà sempre riscontrarsi la presenza di un armonico inserimento nella costruzione esistente tale da non snaturare le caratteristiche tipologiche, dovendosi preferire quelle soluzioni che utilizzano l'incremento della superficie agibile all'interno della costruzione esistente.

2. Per converso l'incremento superficiale come sopra determinato, proprio al fine di potersi giustificare nel contesto di un intervento di ristrutturazione edilizia nel quale l'ampliamento sia effettivamente inserito, non può essere associato all'intervento di demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, come indicato all'art. 10, comma 2, lett. e), della citata L.R. 16/2008 stante le limitazioni ivi imposte e, dall'altro, perché la demolizione e successiva ricostruzione, in quanto fattispecie che rimuove all'origine i vincoli ed i condizionamenti dell'edificio esistente, non è tale da giustificare l'esigenza dell'ampliamento, potendosi disporre liberamente della S.A. esistente al fine della migliore configurazione e distribuzione dell'edificio da ricostruire; ciò in linea, tra l'altro, con le ragioni che, sebbene erranee sotto il profilo della qualificazione formale della tipologia degli interventi, sono espresse al riguardo dal P.U.C..

In termini pratici, nei progetti di ristrutturazione edilizia con ampliamento una tantum della S.A. entro i limiti sopra individuati, deve essere evidente e comprovata la sostanziale conservazione del fabbricato esistente e, quindi, la permanenza delle relative caratteristiche tipologiche, formali e strutturali come definite dall'art. 83 della L.R. 16/2008, posto che diversamente si

configurerebbe la fattispecie di nuova costruzione ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. b) della L.R. 16/2008.

Infine e con riferimento a quanto in ultimo indicato, è evidente che la scelta di procedere all'incremento della superficie agibile nel contesto di un intervento di ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento dei caratteri originari sopramenzionati, piuttosto che un intervento di ristrutturazione edilizia come definito al sopra richiamato art. 10, comma 2, lett. e), della L.R. 16/2008 (comportante la demolizione e successiva ricostruzione sul sedime ed entro la sagoma), dovrà essere attentamente valutata dal progettista anche sotto il profilo strutturale, per accertare che il fabbricato esistente sia effettivamente in grado di poter sostenere il suddetto incremento nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, atteso che, in carenza di tali verifiche preventive di cui dovrà essere dato debitamente conto nella relazione e negli elaborati di progetto, in caso di successivo accertamento, durante lo svolgimento dei lavori, della impossibilità della conservazione statica della costruzione, con conseguente richiesta di variante all'originario permesso di costruire per realizzare la demolizione e ricostruzione a termini dell'art. 24, comma 1, lett. c), e contestuale incremento interno della superficie agibile, verrà meno il presupposto che ha fondato il rilascio del titolo edilizio originario (incremento superficiale a tantum) e, dunque, la qualificazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia potrà essere mantenuta ma senza incremento della superficie agibile.

B) DEFINIZIONE DI SAGOMA

L'art. 82 della L.R. 16/2008, stabilisce che: "Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto".

Al fine di procedere ad una uniforme interpretazione ed applicazione della disposizione a commento, si ritiene opportuno precisare quanto segue.

La nozione di sagoma deve applicarsi esclusivamente alla parte emergente dell'edificio, nel senso che non riguarda le parti della costruzione che risultino interrato in base allo stato di fatto esistente e/o al progetto.

La sagoma è costituita dai vari profili complessivi, entro i quali l'edificio è rappresentato e delimitato: da ciò consegue che modifiche dell'edificio che siano previste all'interno dell'involuppo della sagoma già approvata e/o regolarmente esistente e ne mantengano le caratteristiche tipologiche e formali (vedi art. 83 della stessa L.R. 16/2008) non costituiscono una modifica di sagoma; a titolo esemplificativo si ritiene, dunque, che non costituisca modifica di sagoma dell'edificio la modifica della geometria di un tetto a falde se tale modifica avviene all'interno del profilo di involucro dell'originario tetto a falde.

C) ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ EX ARTT. 43 E 49 DELLA L.R. N. 16/2008

In merito all'argomento si ritiene necessario che nell'istruttoria delle pratiche di sanatoria sia esplicitamente evidenziata l'esistenza o meno di tutti i requisiti di conformità urbanistico-edilizia indicati negli articoli 43 o 49 della L.R. n. 16/2008, con riguardo alla disciplina urbanistico-edilizia vigente/adottata al momento di realizzazione dell'abuso, nonché a quella vigente/adottata al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Tale necessità discende dai possibili effetti di natura penale dell'esito dei procedimenti di sanatoria (soprattutto in caso di abusi recenti per i quali non sia intervenuta la prescrizione), tenuto conto che la giurisprudenza penale richiede la valutazione esplicita sulla doppia conformità, oltretutto per effetto delle innovazioni normative contenute negli articoli 43 e 49 della L.R. n. 16/2008, laddove vengono previsti differenti modalità di determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria nei casi in cui gli interventi non siano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione.

D) ALTEZZA MINIMA INTERNA DEI LOCALI SOTTOTETTO

A fronte di dubbi interpretativi su quale debba essere l'altezza minima interna di un locale sottotetto esistente per consentire la legittima applicazione della L.R. n. 24/2001 (legge sul recupero a fini abitativi dei sottotetti), si ritiene congruente con le finalità della medesima disciplina, al fine, da un lato, di non precluderne l'applicazione e, dall'altro, non eludere il necessario presupposto di preesistenza di un vero e proprio sottotetto, stabilire che tale altezza minima debba essere individuata in almeno **metri 1,60**, misurata all'intradosso del colmo della copertura a falde esistente, nell'ipotesi in cui il progetto proponga un innalzamento della copertura (linea di gronda e linea di colmo) per raggiungere il parametro di altezza prescritto nell'art. 2, comma 6, della citata L.R. 24/2001.

Diversamente, nel caso in cui la trasformazione del sottotetto in locali abitabili sia ottenuta mediante abbassamento interno del solaio di calpestio e senza alcun innalzamento della linea di colmo, l'altezza minima interna dei locali preesistenti, misurata all'intradosso del colmo della copertura a falde, è da individuarsi nella misura non inferiore a **metri 1,00**, trattandosi di intervento che avviene all'interno della sagoma della costruzione originaria e, pertanto, mediante opere di trasformazione dell'organismo originario non comportanti innalzamento della copertura.

Il Direttore
Arch. Pier Paolo Tomiolo