



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, URBANISTICA

DIREZIONE GENERALE DEL
DIPARTIMENTO

COPIA PER
ATTI

Genova, 25 luglio 2012

PG/2012/113053

Risp.nota n. 7162 del 6/7/2012

Oggetto: Comune di Villanova d'Albenga (Sv)-
Interpretazione art. 10 punto 1 del
PRG.

Al Signor Sindaco
del Comune di

17038 VILLANOVA D'ALBENGA SV

E p.c.

Alla Provincia di
17100 SAVONA

In riferimento alla nota comunale a riscontro ed avuto riguardo agli atti del procedimento di approvazione del P.R.G. di codesto Comune, si specifica quanto segue.

L'art. 10 delle Norme di Attuazione del P.R.G. contiene la definizione dei parametri urbanistici e tra questi, al punto 1, quella di Volume di un fabbricato (V).

Tale definizione è strutturata in modo da stabilire, al 1° comma, quali sono le parti di costruzione che determinano il volume di un fabbricato, mentre ai successivi commi 2° e 3° quali sono le "esclusioni" in quanto relative a parti dei fabbricati destinate a pertinenze, a volumi tecnici ed accessori.

In questo contesto di strutturazione della norma, il comma 4° costituisce una ulteriore specificazione delle condizioni di esclusione dal computo della volumetria di un fabbricato per i sottotetti, nell'ovvia e logica considerazione che questi volumi non siano suscettibili di essere abitabili o resi abitabili, ferma restando l'applicazione della L.R. 24/2001 entrata in vigore, come ricordato della nota comunale, durante il procedimento di approvazione del PRG.

Codesta Civica Amministrazione sostiene, invece, che nella sopra richiamata disposizione del comma 4° della norma che disciplina il volume di un fabbricato, è stata disposta l'esclusione totale, in "deroga" alle precedenti disposizioni di esclusione già definite ai commi 2° e 3°, anche dei volumi ubicati nei sottotetti con i requisiti di abitabilità, come misura volta ad "estendere a tutti i cittadini del Comune una possibilità analoga a quella che la legge regionale (L.R. 24/2001) aveva riservato ai manufatti esistenti al 2001".

A sostegno di tale affermazione si fa riferimento al "dibattito consiliare" che avrebbe accompagnato l'esame delle osservazioni presentate dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di formulazione delle controdeduzioni del Comune alle proposte di modifica d'ufficio indicate dalla Regione.

Conseguentemente, dopo l'approvazione del P.R.G. da parte della Regione che sul punto non ha formulati rilievi, la norma è stata applicata dal Comune nel senso

della esclusione dal computo della volumetria di un fabbricato dei sottotetti, consentendo la destinazione residenziale a quelli che presentavano i caratteri di abitabilità previsti dalla L.R. 24/2001 anche per le nuove costruzioni da realizzare oltre i limiti temporali stabiliti dalla stessa legge regionale ed in attuazione del PRG approvato nel 2003.

Ciò premesso dall'esame degli atti del procedimento di approvazione del P.R.G., e segnatamente della D.C.C. n. 30 del 27 settembre 2002 di "Esame e controdeduzioni alle osservazioni riadozione variante intergale al PRG a seguito del Voto n. 44 del 22/02/2001 del CTU della Regione Liguria" e della nota dell'Ufficio Tecnico comunale prot. 8531 del 23 luglio 2002, recante la formulazione di alcune osservazioni allo stessa variante integrale al PRG, non emerge alcuna considerazione né tanto meno alcun elemento del "dibattito consiliare" da cui potesse risultare la volontà della Civica Amministrazione a sostegno della proposta comunale di accoglimento dell'osservazione presentata dall'Ufficio Tecnico che, soltanto in oggi, codesto Comune dichiara essere stata finalizzata all'introduzione di una disposizione normativa di esplicitazione relativa all'applicazione della L.R. 24/2001 anche alle nuove costruzioni da realizzare in attuazione del PRG oltre i limiti temporali stabiliti dalla stessa legge, e, pertanto, con esclusione dal computo del volume di un fabbricato del sottotetto abitabile avente i requisiti dimensionali stabiliti dalla medesima LR 24/2001.

In questo contesto, nel quale la Civica Amministrazione ha a suo tempo omesso di rappresentare la motivazione sottesa alla proposta comunale di accoglimento della ridetta osservazione dell'Ufficio Tecnico nei termini da ultimo rappresentati nella nota a riscontro, la Regione ha proceduto all'approvazione del P.R.G. attribuendo alla norma in argomento il valore di mera esplicitazione del rapporto con le disposizioni della L.R. 24/2001 e, quindi, l'effetto della sua applicabilità soltanto ai fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della stessa legge (settembre 2001), e non già alle nuove costruzioni da realizzare in attuazione dello stesso P.R.G.: ciò in quanto una interpretazione nel senso prospettato da codesto Comune, avrebbe determinato nella sostanza oltreché un evidente contrasto con la l.r. n. 24/2001 un implicito, ingiustificato e, soprattutto variabile da caso a caso, innalzamento degli indici di edificabilità stabiliti dal piano, atteso che l'entità della volumetria del sottotetto abitabile esclusa dal computo del volume sarebbe stata determinata soltanto in sede di approvazione del progetto di nuova costruzione e, dunque, variabile da progetto a progetto.

In altri termini, laddove nell'iter approvativo del PRG fosse stata esposta dal Comune l'intenzione di introdurre nelle norme del PRG una disposizione volta ad estendere anche alle nuove costruzioni da realizzarsi dopo il settembre 2001 i benefici della L.R. 24/2001 nel senso sopra indicato, la Regione non avrebbe potuto che esprimersi in senso negativo per evidenti ragioni di rispetto della propria legislazione e di coerenza con la relativa prassi applicativa.

Per quanto sopra esposto non può dunque condividersi l'interpretazione proposta soltanto ora da codesta Civica Amministrazione nella nota a riscontro, e al contempo, preso atto della rilevanza della problematica emersa, si evidenzia la necessità della tempestiva assunzione di iniziative comunali volte alla correzione della norma in argomento che, per le ragioni esposte, ha portato ad una applicazione dell'art. 10, punto 1, delle Norme di Attuazione del P.R.G. impropria e comunque non corrispondente al significato ed alla portata della suddetta disposizione attribuita dai competenti uffici regionali nella collazione del testo delle Norme di Attuazione ed approvato con il DPGR n. 200/2003 in conformità al quadro legislativo vigente.

Si fa, infatti, presente che la conferma della ricostruzione sopra esposta si trae anche dalla considerazione che:

a) nell'art. 78, comma 3, della l.r. n. 16/2008 e s.me. è stata introdotta la possibilità negli interventi di nuova costruzione di realizzare nel sottotetto unità abitative aventi i requisiti di altezza interna previsti nella l.r. n. 24/2001, ovviamente nel rispetto dell'indice edificatorio previsto nell'area interessata dal vigente strumento urbanistico e da applicarsi in base alle regole sul computo del volume urbanistico ivi stabilite e previo assoggettamento a contributo di costruzione;

b) nell'art. 67, comma 2, lettera d) della l.r. n. 16/2008 e s.m. da cui si desume che in caso di nuove costruzioni residenziali soltanto i locali sottotetto privi dei requisiti richiesti per l'agibilità (e cioè costituenti vani non destinati ad uso abitativo) ed aventi altezza media interna non superiore a 2,10 metri non sono da ricomprendere nella superficie agibile come definita nel relativo comma 1, con conseguente loro irrilevanza ai fini dell'applicazione dell'indice edificatorio.

In merito alla tempestiva assunzione di specifiche determinazioni comunali volte a ricondurre l'applicazione della norma nei termini stabiliti dalla L.R. 24/2001, tenuto conto di quanto indicato nella nota comunale ove si fa cenno al computo delle volumetrie residenziali realizzate nei sottotetti delle nuove costruzioni al fine del rispetto degli standard urbanistici, si suggerisce una attenta ricognizione dei titoli abilitativi rilasciati per individuare i casi in cui la volumetria urbanistica assentita nei termini esposti da codesto Comune è stata computata al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici, sia mediante diretta realizzazione delle correlative opere di urbanizzazione sia mediante monetizzazione a favore del Comune per la realizzazione di altrettante opere di urbanizzazione, di interesse generale, atteso che tale valutazione è essenziale al fine della assunzione delle pertinenti iniziative comunali in via di autotutela.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE GENERALE
(Arch. Pier Paolo Tomiolo)