



CITTA' DI TRICASE

PROVINCIA DI LECCE

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE sessione ordinaria prima convocazione

Atto n. 9 Del 18/02/2016	Oggetto: L.R. 15 NOVEMBRE 2007 N° 33 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI - RECUPERO SOTTOTETTI, PORTICATI E LOCALI SEMINTERRATI - DETERMINAZIONI.-
---	--

L'anno **DUEMILASEDICI**, il giorno **DICIOTTO**, del mese di **FEBBRAIO**, alle ore **16.10** nella sala delle adunanze posta nella sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nelle forme di legge, nelle persone dei Sigg. Consiglieri:

In ottemperanza all'Art. 49, del D.Leg.vo N. 267 del 18/08/2000, si esprimono i seguenti pareri:	
REGOLARITA' TECNICA	
PARERE	FAVOREVOLE
DATA	11/02/2016
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ING. SIMONA BRAMATO	
REGOLARITA' CONTABILE	
PARERE	FAVOREVOLE
DATA	11/02/2016
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DOTT. TREVISAN MARCELLINO NICOLA	

Procedutosi all'appello nominale, risultano:

	Pres.
COPPOLA G. ANTONIO	S
INDINO ROCCO	S
ALFARANO GUERINO	S
ARDITO ANTONIO	S
CHIURI FERNANDO ANTONIO	S
DE MARCO PASQUALE	N
DELL'ABATE NUNZIO	S
FORNARO VINCENZO MARIA	S
FORTE GIANLUIGI	N
GIUDICE TEODORO	S
IANNI ANTONIO	S
MARRA ROCCO	S
NUCCIO ANTONIO	S
SCARASCIA PASQUALE	N
SCARCELLA ANTONIO	N
ZOCCO CARMINE	S
ZOCCO VITO	S

Presenti n.	13	Assenti n.	4
-------------	-----------	------------	----------

Partecipa il Segretario Generale **DOTT. GIUSEPPE RIZZO**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Sig. **INDINO ROCCO** nella qualità di Presidente del Consiglio Comunale assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

La discussione relativa al presente punto è riportata in trascrizione integrale alla delibera n. 7 della medesima seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del Consigliere C. Zocco;

UDITI gli interventi che si sono susseguiti come in allegato;

PREMESSO CHE:

- la Regione Puglia, in data 15 novembre 2007, ha approvato la L.R. n. 33 avente per oggetto “Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”;
- tale legge regionale, successivamente modificata dalla LR n.38/2013 e dalla LR n. 16/2014:
- ❖ all'art. 1, *“detta limiti e norme per il recupero dei sottotetti e per il riutilizzo di porticati e di locali seminterrati con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o ad attività commerciale e terziaria, per i quali negli strumenti urbanistici comunali vigenti non sia espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione, è consentito, nei limiti di cui alla presente legge:*
 - *il recupero delle volumetrie del piano sottotetto esistente ai fini connessi con l'uso residenziale;*
 - *il recupero dei porticati a piano terra o piano rialzato, da destinare prioritariamente a uso terziario e/o commerciale, limitatamente agli edifici di edilizia residenziale pubblica;*
 - *il recupero dei locali seminterrati da destinare a uso residenziale e dei locali seminterrati e interrati da destinare a uso terziario e/o commerciale. Il recupero volumetrico può essere consentito purché gli edifici interessati:*
 - a) *siano stati legittimamente realizzati alla data del 30 giugno 2013;*
 - b) *ricadano in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale e siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.*
- ❖ all'art. 3, testualmente, recita: *“1. Il Consiglio comunale, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, può disporre motivatamente l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica. Il Consiglio comunale può, altresì, disporre motivatamente l'esclusione di determinate tipologie di edifici o di interventi dall'applicazione della presente legge. 2. Nel caso del recupero dei locali seminterrati a uso residenziale, le disposizioni di cui al comma 1 sono obbligatorie. In quella sede il Consiglio comunale definisce condizioni e modalità di recupero di detti locali.”;*
- ❖ *all'art. 8 detta le condizioni e le modalità di intervento nel caso di recupero dei sottotetti (artt. 4, 5 e 6), dei porticati (art. 7) e dei piani seminterrati e interrati;*
- ❖ *all'art. 8 bis, dispone che, al fine di favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, “i comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento*

urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigo - re del presente articolo in zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale. I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono consentiti, previa approvazione di una delibera del Consiglio comunale che indichi le parti del territorio ove trova applicazione il presente articolo, da definire secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle zone territoriali omogenee indicate al comma 1 e a condizione che siano assicurati:

- a) le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;*
 - b) il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.*
- che la Circolare regionale n. 1/2009 avente ad oggetto “*Note esplicative, chiarimenti ed indirizzi sull'applicazione della legge regionale 15 novembre 2007, n. 33*”, contiene alcuni essenziali chiarimenti ed indicazioni per una più coerente interpretazione della citata legge regionale, al fine di garantire una corretta interpretazione della stessa e, in particolare, chiarisce:
- ❖ che l'incremento del carico insediativo deve contemplare la cessione delle aree da destinare a standard (DM n.1444/1968) e che il Comune, può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa preveda al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute;
 - ❖ che è auspicabile che gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard siano finalizzate all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere;

RICHIAMATO l'art. 55 del R.E.C. “Vani abitabili- altezza, Superficie, Volume” che così dispone:

- ❖ “*L'altezza minima netta dei locali abitabili non può essere inferiore a:*
 - *mt. 4,00 per i vani a P.T. destinati a botteghe o altro uso diverso dall'abitazione;*
 - *mt. 3,00 per qualunque piano abitabile;*
 - *mt. 2,20 per gli ammezzati, seminterrati e garage singoli o condominiali.*
 - *Per gli ambienti coperti a volta si assumerà come altezza la media tra quella del piano d'imposta e quella del culmine all'intradosso. In ogni caso, l'altezza minima del piano di imposta dalle volte non potrà essere inferiore a mt.2,00”;*

RICHIAMATA la Deliberazione di C.C. n°82 del 7 marzo 1977 avente ad oggetto “*modifica art. 55 del Regolamento Edilizio. Riduzione altezza vani abitabili*” che così dispone:

- ❖ “*L'altezza minima netta dei locali abitabili non può essere inferiore a:*

- mt. 3,30 per i vani a P.T. destinati a botteghe o altro uso diverso dall'abitazione, con esclusione dei vani deposito attrezzi e di sgombero;
- mt. 2,70 per i locali di qualunque piano abitabile, riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni i gabinetti e i ripostigli;
- mt. 2,20 per gli ammezzati i seminterrati e i garages singoli o condominiali.
- Per gli ambienti coperti a volta si assumerà come altezza la media tra quella del piano d'imposta e quella del culmine all'intradosso. In ogni caso, l'altezza minima del piano di imposta dalle volte non potrà essere inferiore a mt.2,00”;

RICHIAMATO, altresì, l'art. 75 del Regolamento di Igiene approvato con Deliberazione del commissario Straordinario n°190 del 20.02.1997 che così dispone: *“I locali dei piani interrati o seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione ma solo a servizi facenti parte dell'abitazione. Sia i locali seminterrati che interrati debbono avere aperture per assicurare una costante naturale aerazione direttamente dall'esterno”. E' vietata l'emissione di esalazioni, gas, vapori, polveri attraverso le aperture che danno aria a tali locali.”;*

RICHIAMATE le NTA del PdIF;

RILEVATO che la legge regionale n. 33/2007 e ss.mm.ii., nel caso di recupero di locali seminterrati ad uso residenziale, prevede l'obbligatorietà delle disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 3 con riserva al Consiglio Comunale di definire le condizioni e modalità di recupero di detti locali;

RILEVATA, altresì, la necessità, nei casi di recupero dei sottotetti, dei porticati, dei seminterrati e interrati di immobili esistenti al 30 giugno 2013, di stabilire in conformità al su richiamato art. 8-bis l'importo dovuto per la monetizzazione degli spazi pubblici previsti per la nuova destinazione d'uso, commisurato al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute;

EVIDENZIATO che l'art. 8-bis dà facoltà ai Comuni di prevedere mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati alla data del 08.04.2014 (data di pubblicazione sul Bol. n. 47 del 08-04-2014 della L.R. n°16/2014) anche non rientranti nelle fattispecie sopra indicate, stabilendone le caratteristiche e le condizioni e demandando al consiglio comunale l'adozione di apposita delibera;

CONSIDERATO

- che alcune richieste per il recupero dei locali seminterrati/interrati da destinare a residenzialità o attività commerciali e terziarie sono già pervenute all'ufficio tecnico comunale;
- che la legge regionale e la circolare su richiamate specificano dettagliatamente quali siano i parametri e le condizioni a garanzia delle condizioni minime di igiene;
- che la su richiamata normativa regionale e le mutate esigenze, nonché le richieste pervenute di recupero di immobili esistenti, fanno sì che l'Amministrazione Comunale si determini in merito, con apposita deliberazione consigliare, al fine di non arrecare limitazioni attuative di tale normativa regionale

nonché al fine di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità allo sviluppo commerciale del territorio;

RITENUTO, per il recupero dei seminterrati ad uso residenziale e dei seminterrati e interrati ad uso terziario e/o commerciale per le sole zone omogenee A e B, C, D, di doversi determinare come segue:

a. confermare le condizioni indicate dalla citata normativa regionale di seguito riportate:

- edifici interessati legittimamente realizzati alla data del 30.06.2013 e serviti dalle urbanizzazioni primarie;
- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, ovvero realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica antincendio;
- accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria;
- sono esclusi i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente;

b. rispetto del rapporto tra volumi e superfici di parcheggio da realizzare all'interno del lotto interessato secondo quanto disposto dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del Testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con DPR 15 giugno 1959, n. 393)

c. i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 8 bis con il titolo abilitativo edilizio richiesto per la tipologia d'intervento, con o senza opere, possono essere assentiti previo pagamento, se dovuto, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001;

d. la norma non è applicabile nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso dovesse comportare una riduzione delle superfici esistenti destinate a parcheggi sia se realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, che se realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989, fatta salva in tali ipotesi la possibilità di destinare e vincolare altra area di pari superficie dello stesso immobile, ivi comprese le pertinenze scoperte, con atto da trascrivere nei registri immobiliari;

e. nelle zone omogenee E il cambio di destinazione d'uso dei seminterrati e interrati, ad esclusione dell'uso residenziale, sarà consentito unicamente per attività connesse all'attività produttiva agricola non residenziale e in caso in cui il richiedente sia qualificato come imprenditore agricolo professionale, così come definiti dalla normativa vigente;

f. assicurare le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro

monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;

g. qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte le aree a standard edilizi, in alternativa alla cessione (totale o parziale), il richiedente dovrà provvedere al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute; a tale scopo si farà riferimento al valore stabilito con D.C.C. n. 20 del 27/05/2014;

h. finalizzare gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard e, pertanto, vincolarli all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere;

RITENUTO di dover consentire, in deroga al vigente PdiF il mutamento di destinazione d'uso per gli immobili legittimamente edificati alla data del 08.04.2014 alle condizioni indicate al precedente punto con le lettere b., c., d., f., h., nonché alle seguenti ulteriori condizioni:

- non comportino incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente;
- non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale;
- al rispetto delle destinazioni d'uso previste dal PdiF per ciascuna area omogenea;
- al rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità;
- qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte le aree a standard edilizi, in alternativa alla cessione (totale o parziale), possono essere monetizzate le quote di standard destinate ad attrezzature di interesse comune nonché quote di parcheggio (comprendendo nel calcolo tutte le superfici destinate alle nuove attività); a tale scopo si farà riferimento al valore fissato con D.C.C. n. 20 del 27/05/2014;
- per i sottotetti, i porticati e gli interrati/seminterrati la realizzazione legittima degli edifici interessati non deve essere successiva alla data del 30 giugno 2013;

CONSIDERATO che l'argomento di cui trattasi è stato più volte oggetto di discussione nella 2^a Commissione Consiliare e da ultimo licenziata con esito favorevole in data 28/01/2016;

ACQUISITO il seguente parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato: Esaminata la proposta con riferimento:

- a) Al rispetto delle normative comunitarie, statali, regionali, e regolamentari, generali e di settore;
- b) Alla correttezza e regolarità della procedura;
- c) Alla correttezza formale nella redazione dell'atto;

esprime parere favorevole;

ACQUISITO il seguente parere sulla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei Servizi finanziari: "favorevole";

VISTI:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica;
- il Testo Unico delle Leggi sull' Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs.18/08/2000, n°267 e s.m.i.; - l' istruttoria dell' ufficio tecnico sopra riportata;
- la legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 “Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e inter venti esistenti e di aree pubbliche non autorizzate“, così come successivamente modificata dalla LR n.38/2013 e dalla LR n. 16/2014;

RITENUTO dover provvedere in merito

CON VOTI favorevoli all' unanimità, espressi per alzata di mano.

DELIBERA

per quanto in premessa indicato che qui si intende integralmente riportato

- 1) **DI PRENDERE** atto di quanto previsto dalla legge regionale del 15.11.2007 n. 33, così come successivamente modificata dalla L.R. 11 dicembre 2013 n. 3, e dalla L.R. 7 aprile 2014 n. 16, avente per oggetto “*Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate*”.
- 2) **DI STABILIRE** che gli interventi, da eseguirsi in applicazione del richiamato comma 2 dell' art. 3 e dall' art. 4 della legge regionale n. 33/2007, relativi al recupero ad uso residenziale dei piani seminterrati degli edifici e ad uso terziario e/o commerciale dei seminterrati/interrati degli edifici, siano consentiti in deroga a quanto previsto nel Regolamento Edilizio Comunale solo alle condizioni riportate in premessa.
- 3) **DI STABILIRE** che gli interventi, da eseguirsi in applicazione del richiamato art. 8-bis della legge regionale n. 33/2007, relativi al mutamento di destinazione d' uso per gli immobili legittimamente edificati alla data del 08.04.2014, siano consentiti in deroga a quanto previsto dal PdiF vigente.
- 4) **DI STABILIRE** che, al fine di contemperare gli obiettivi della LR n.33/2007 con il principio generale di assicurare il rispetto dei parametri minimi relativi alle aree da destinare a servizi come previsto dal DM 1444/68, le somme rivenienti dall' applicazione della LR 33/2007 siano introitate su apposito capitolo di bilancio con destinazione vincolata all' acquisizione di aree per attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria all' interno delle zone all' uopo già destinate dal PdiF, ovvero all' acquisizione di aree da destinare a servizi di quartiere.
- 5) **DI DARE ATTO** dell' obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali ovvero dell' obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute, anche al caso di recupero dei sottotetti ad uso residenziale e al recupero di porticati, seminterrati ed interrati, come chiarito con la Circolare regionale n. 1/2009.
- 6) **DI DEMANDARE** al competente Responsabile del Settore Tecnico di assumere tutti gli atti procedurali conseguenti alla presente Deliberazione.

SU PROPOSTA DEL PRESIDENTE ed a seguito di apposita votazione il Consiglio Comunale, con voti favorevoli all' unanimità, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell' art. 134 del TUEL 267/2000.

IL PRESIDENTE

INDINO ROCCO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. GIUSEPPE RIZZO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto V. Segretario Generale certifico che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune per la prescritta pubblicazione il _____ per rimanervi quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 124 del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali n. 267 del 18.8.2000

Tricase, li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Maria Rosaria PANICO

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA

- decorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione.
- perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267
-

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
