

**RICOGNIZIONE dell'AMMISSIBILITA' degli INTERVENTI sugli edifici esistenti
PREVISTI dal PUC in rapporto alle NCC e alla L.R. n.24/01 e s.m**

INTERVENTO EDILIZIO	ATTO di SOTTOMISSIONE	ATTO di ASSERVIMENTO PARCHEGGIO (ovvero MONETIZZAZIONE in caso di impossibilità di reperire l'area necessaria)	CONTRIBUTO di COSTRUZIONE	ATTO/TITOLO EDILIZIO
----------------------------	----------------------------------	---	--------------------------------------	-----------------------------

Ristrutturazione semplice (R1) (art.6, comma 2, lett. b, NCC del PUC)

RECUPERO dei seguenti VOLUMI, se ed in quanto legittimamente esistenti alla data di adozione del PUC (23.03.2002) ¹ : 1) LOGGE 2) PORTICATI 3) LOCALI già non costituenti superficie utile o comunque privi dei requisiti di agibilità ² .	NO	NO	SI'	SCIA ovvero Permesso di costruire o SCIA alternativa se l'intervento comporta modifiche ai prospetti di edifici sottoposti a vincoli ex d.lgs. n.42/2004
--	-----------	-----------	------------	--

RECUPERO di SOTTOTETTI ³ per AMPLIAMENTO di U.I. ESISTENTI, SENZA MODIFICA dell'ALTEZZA MASSIMA	NO (anche se risulta ammesso l'intervento di cui alla lettera R2 del medesimo articolo 6 delle NCC)	NO	SI'	SCIA ovvero Permesso di costruire o SCIA alternativa se l'intervento comporta modifiche ai prospetti di edifici sottoposti a vincoli ex d.lgs. n.42/2004
---	---	-----------	------------	--

RECUPERO di SOTTOTETTI ⁴ con CREAZIONE di NUOVA U.I., SENZA MODIFICA dell'ALTEZZA MASSIMA	NO (anche se risulta ammesso l'intervento di cui alla lettera R2 del medesimo articolo 6 delle NCC)	SI'	SI'	SCIA ovvero Permesso di costruire o SCIA alternativa se l'intervento comporta modifiche ai prospetti di edifici sottoposti a vincoli ex d.lgs. n.42/2004
---	---	------------	------------	--

**MUTAMENTO di DESTINAZIONE d'USO a RESIDENZA di IMMOBILI appartenenti a
DIVERSA CATEGORIA FUNZIONALE (art. 13 L.R. 16/2008)⁵**

Da produttivo-direzionale , da Servizi e da locali riconducibili ad autorimesse (già non asservite ad unità immobiliare) nonché a	NO	NO	SI'	SCIA ovvero Permesso di costruire o SCIA alternativa se l'intervento riguarda "immobili compresi nelle zone omogenee A" o se introduce modifiche dei prospetti di immobili
--	-----------	-----------	------------	--

magazzini e locali di deposito ⁶ .				sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. n.42/2004
Da commerciale	NO	NO	NO	SCIA ovvero Permesso di costruire o SCIA alternativa se l'intervento riguarda "immobili compresi nelle zone omogenee A" o se introduce modifiche dei prospetti di immobili
Adeguamento funzionale (R2) (art. 6, comma 2, lett. b, NCC del PUC)				
AMPLIAMENTO UNA TANTUM con incremento di superficie utile fino a ad un max di mq.16,00 di Sul per unità immobiliare	SI'	NO	SI'	Permesso di costruire
Realizzazione di PORTICATI	NO	NO	NO	Permesso di costruire o SCIA alternativa
REALIZZAZIONE di SCALE/CORPI SCALA ESTERNI a SERVIZIO DI PIU' U.I.	NO	NO	SI' (con riferimento all'eventuale concomitante recupero delle superfici derivanti dall'eliminazione del vano scala interno già di uso comune)	SCIA/Permesso di costruire o SCIA alternativa
REALIZZAZIONE di BALCONI	NO	NO	NO	SCIA ovvero Permesso di costruire o SCIA alternativa se l'intervento riguarda immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. n.42/2004
Ampliamento del sottotetto (R3) (art. 6, comma 2, lett. b, NCC del PUC)				
RECUPERO di SOTTOTETTI ⁷ in AMPLIAMENTO ad U.I. ESISTENTI con MODIFICA dell'ALTEZZA MASSIMA	NO (anche se risulta ammesso l'intervento di cui alla lettera R2 del medesimo articolo 6 delle NCC)	NO	SI'	Permesso di costruire
RECUPERO di SOTTOTETTI ⁸ con CREAZIONE di NUOVA U.I. e MODIFICA dell'ALTEZZA MASSIMA	NO (anche se risulta ammesso l'intervento di cui alla lettera R2 del medesimo articolo 6 delle NCC)	SI'	SI'	Permesso di costruire

NORMATIVA DEROGATORIA applicabile in via residuale sugli interventi non ammessi dalle NCC del PUC				
Art. 5 LR n.24/2001 e s.m.: Recupero di LOGGE e di PORTICATI , <u>eventualmente non ammesso dal PUC</u> , in AMPLIAMENTO ad U.I. ESISTENTI alla data del 06.09.2001	NO (SI', per divieto di cumulo sancito dalla LR n.24/01, nell'eventuale caso in cui fosse ammesso anche l'intervento di tipo R2)	NO	SI' (50%)	SCIA ovvero Permesso di costruire o SCIA alternativa se l'intervento riguarda immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. n.42/2004
Art. 5 LR n.24/2001 e s.m.: Recupero di LOGGE e di PORTICATI , <u>eventualmente non ammesso dal PUC</u> , con CREAZIONE di NUOVA U.I., in edifici esistenti alla data del 06.09.2001	SI' , per divieto di cumulo sancito dalla LR n.24/01, nell'eventuale caso in cui fosse ammesso anche l'intervento di tipo R2	SI' (anche se la nuova u.i. è ottenuta in concorrenza con superficie utile preesistente)	SI'	SCIA ovvero Permesso di costruire o SCIA alternativa se l'intervento riguarda immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. n.42/2004 (<i>come sopra</i>)

NOTA 1

Relativamente agli edifici realizzati a far tempo da tale data e fino al 29.11.2014 (data di entrata in vigore della legge regionale 12 novembre 2014, n.30) per l'intervento di recupero dei volumi di cui all'art.5 della LR n.24/01 e s.m., deve farsi riferimento alla **Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 19.02.2018**, con la quale, a ulteriore recepimento della legge quale modificata dalla LR n.29/2016, sono state individuate la relativa disciplina di attuazione come pure le zone escluse dalla possibilità di detto recupero.

NOTA 2

Limitatamente al *"riutilizzo ai fini residenziali dei locali ubicati al piano terra od al piano seminterrato di fabbricati"*, detto intervento non è ammesso nelle parti del territorio contigue alle dorsali urbane in ragione della **Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 20.07.2020**, quale adottata ai sensi della LR n.30/2019, con la quale si è ripresa una disciplina già intesa dal PUC e che si è voluto ribadire non potesse essere derogata dalla legge regionale in argomento, e ciò per preciso mandato della medesima LR n.30/2019. La stessa legge, peraltro, è giunta a rendere superata anche la richiamata LR n.24/01, che è da ritenersi ancora operante limitatamente agli interventi di recupero di *sottotetti*, di *logge* e di *porticati*, se ed in quanto gli stessi interventi non risultino già ammessi dallo strumento urbanistico. Si rimarca l'attenzione sulla circostanza che la medesima deliberazione estende la non ammissibilità dell'intervento in premessa anche alle parti del territorio *"contigue alle strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti negli ambiti di conservazione in area urbanizzata come individuati dal PUC"*. Considerato che in detti ambiti il riutilizzo a fini abitativi non era, e non è affatto precluso dal PUC, deve intendersi che il divieto sopraggiunto con la richiamata deliberazione era relativo all'eventualità di riutilizzare locali che, pur nel rispetto di ogni altro requisito, fossero risultati privi dell'altezza di m.2,70. Dunque, l'oggetto della deliberazione, relativamente agli immobili *"contigui alle strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti negli ambiti di conservazione in area urbanizzata come individuati dal PUC"* diverse dalle *"dorsali urbane"* (ove vige il divieto), erano i locali, anche accessori o appartenenti ad una diversa categoria funzionale, che si fosse inteso riutilizzare a fini abitativi a fronte di un'altezza anche inferiore a m.2,70, in ciò favorendo del nuovo limite minimo che la LR n.30/19 era giunta a ravvisare in m.2,40. In altre parole, la dichiarata illegittimità costituzionale della norma che riteneva sufficiente l'altezza di m.2,40, sopraggiunta in data 27.04.2021 con la sentenza della corte costituzionale n.124, ha fatto venir meno le ragioni per le quali si era inteso di non consentire il riutilizzo a fini abitativi dei locali "contigui a strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti negli ambiti di conservazione in area urbanizzata" diverse dalle "dorsali urbane", sicché l'ammissibilità di tale riutilizzo è da rinvenire nelle NCC del PUC.

NOTA 3

Trattasi dei **sottotetti** legittimamente esistenti alla data di adozione del PUC, ossia al 23.03.2002, dunque anche dei sottotetti eventualmente realizzati tra il 06.09.2001 e il 23.03.2002, tutti da ricondurre alla relativa disciplina istituita in sede di adozione del PUC con riguardo al recepimento della LR n.24/01.

Relativamente agli edifici realizzati a far tempo da tale data e fino al 29.11.2014, anche per l'intervento di recupero dei sottotetti deve farsi riferimento alla **Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 19.02.2018** e alla relativa disciplina, quali già richiamate nella nota n.1.

NOTA 4

Vedi nota n. 3

NOTA 5

Vedi nota n. 2

NOTA 6

Relativamente ai **magazzini** e ai **depositi** si consideri che l'eventualità che risultino funzionali ad unità immobiliari appartenenti a determinate categorie funzionali (es.: commerciale o produttiva) li riconduce alla medesima categoria dell'unità immobiliare dalla quale vengono utilizzati. È tuttavia evidente che la legittimità di tale condizione deve risultare ex art.9-bis, co.1-bis, del DPR n.380/01. Nel caso in cui si volesse modificarne la destinazione in residenziale, l'eventuale loro appartenenza, per quanto sopra, ad una destinazione d'uso con carico urbanistico superiore alla residenza, NON consegue la necessità del pagamento del contributo di costruzione.

NOTA 7

Vedi nota n. 3

NOTA 8

Vedi nota n. 3