

RISPOSTE AI QUESITI RELATIVI AL TITOLO TERZO DELLA LEGGE REGIONALE N. 6 DEL 06.07.2009, “NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO”.

Il 22 gennaio 2010 è stata inviata una comunicazione tramite e-mail agli iscritti al programma “Appuntamenti on line”, avente ad oggetto l’organizzazione di un incontro di approfondimento della Legge Regionale n. 6 del 06.07.2009, Titolo terzo, “*norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo*”.

Tale comunicazione conteneva l’invito ai tecnici professionisti interessati ad inviare, entro il 12 febbraio 2010, tramite e-mail, materiale atto ad illustrare eventuali problematiche emerse nello studio della normativa e nella conseguente applicazione alla progettazione e si precisava che l’incontro si sarebbe svolto sull’analisi e le risposte ai quesiti pervenuti.

Al fine di facilitare la lettura della legge e delle due successive circolari esplicative emanate dalla Regione, l’Ufficio ha prodotto un documento che è stato pubblicato nel sito del Comune di Cervia nella sezione del Servizio Edilizia Privata; in tale documento negli articoli dal 51 al 56 del Titolo terzo della Legge Regionale sono stati inseriti i contenuti delle due circolari.

Con successiva e-mail del 19 febbraio 2010 si comunicava che il precedente invito del 22.01.2010 aveva ricevuto riscontro da parte di un solo tecnico professionista, per il quale sarebbe stato redatto il documento di analisi e risposta ai quesiti pervenuti e che tale documento sarebbe stato pubblicato sul sito del Comune di Cervia nella sezione del Servizio Edilizia Privata, dove è già presente il file “Titolo Terzo L.R. N. 6 del 2009 Integrato con Circolari Regionali (101.5 kB)” e di conseguenza non si sarebbe svolto l’incontro con i tecnici professionisti.

Di seguito si riportano i quesiti ricevuti e le relative risposte.

Premessa

Il caso in oggetto è costituito da un fabbricato principale con pertinenze fisicamente separate aventi autonoma classificazione catastale con due diversi proprietari, ma ubicati nello stesso lotto di proprietà. Si vuole ampliare solo il fabbricato principale.

Descrizione delle caratteristiche: trattasi di un edificio principale autonomo e diviso da altre costruzioni, comprendente una unità immobiliare abitativa al piano terra ed una unità immobiliare abitativa al piano primo. Le due unità immobiliari residenziali sono regolarmente accatastate separatamente e costituiscono l’edificio per intero. Ogni unità appartiene ad un proprietario diverso.

Sulla corte comune, unica particella catastale, insistono anche due autorimesse accatastate separatamente e appartenenti ai proprietari delle due unità abitative, (una autorimessa per ogni proprietà).

Sempre sulla stessa corte, unica particella catastale, in aderenza alle autorimesse e con esse accatastate, sono presenti alcuni locali ad uso servizio, ad esempio cantina, ripostiglio, servizi generici, etc.. (siamo in zona agricola).

Esiste inoltre un altro servizio accatastate assieme all’appartamento del piano terra ad uso servizio e wc esterno all’abitazione principale e sempre nello stesso lotto.

1° QUESITO:

in questo caso, nel calcolo della SUL si devono obbligatoriamente sommare anche le superfici delle autorimesse e dei servizi, che, insistono sulla stessa corte (unica particella), ma hanno accatastamento autonomo?

Non è possibile considerare il solo fabbricato abitativo principale con le due abitazioni e la parte accessoria accatastate assieme all’unità al piano terra, escludendo i servizi e le autorimesse, autonomamente accatastate?

Infatti, leggendo la seconda circolare del 18 dicembre 2009 recita :

*“Nell’ipotesi di edificio abitativo principale con pertinenza fisicamente distinta da esso (garage, box auto), collocata nel medesimo lotto e avente autonoma classificazione catastale, è ragionevole consentire l’ampliamento per entrambe le unità immobiliari.
ed in seguito:*

In tali casi il requisito della superficie utile lorda massima pari a 350 mq è da calcolare sommando alla superficie utile lorda dell'edificio principale abitativo la SUL della pertinenza. In applicazione dell'art. 53, comma 2, che consente l'ampliamento del 20% della SUL di ciascuna unità immobiliare residenziale, si ritiene che detto ampliamento possa essere realizzato per il 20% sull'edificio principale e per il 20% sull'edificio pertinenziale."

Sembra ragionevole dedurre, che solo nel caso di ampliamento anche delle pertinenze, la SUL delle stesse vada sommata a quella del fabbricato principale, altrimenti perchè distinguere tali casi. Se la proprietà non intende ampliare i servizi censiti autonomamente, questi non dovrebbero essere considerati nel contesto dell'intervento.

2° QUESITO: nel caso alcuni locali dell'alloggio al piano terra facenti parte integrante del fabbricato principale e dell'alloggio, con esso censiti e definiti "servizi", (pur avendo già le caratteristiche igieniche dei locali di abitazione), vengano utilizzati, a seguito di intervento di ristrutturazione e piano casa congiunti, come camere da letto, bagno, etc., nel contesto della generale redistribuzione e ristrutturazione degli spazi, alla luce del nuovo ampliamento piano casa edificato su altro lato, la relativa superficie in cambio di utilizzo, deve essere considerata come utilizzo della sul concessa dal piano casa?

3° QUESITO: la tettoia, come da progetto, pur non essendo stata indicizzata, in quanto a sbalzo, come superficie coperta, ai fini delle Norme Tecniche del Comune di Cervia, va conteggiata nella SUL?

4° QUESITO: se i servizi esterni diventassero di altra proprietà e non più a servizio delle unità abitative, visto che la Legge recita "*edifici esistenti alla data del 31/03/2009*" ma non fa menzione delle proprietà, sembra logico pensare che, qualora i garage possano essere compravenduti, in quanto non necessari come standart, (basterebbero i posti auto esterni), tale compravendita escluderebbe automaticamente la pertinenza dell'abitazione nel calcolo della SUL.

Al momento della presentazione della pratica dovrebbe far fede l'edificio esistente alla data del 31/03/2009 e la proprietà al momento della presentazione.

RISPOSTE AI QUESITI

Premesso che l'edificio deve ricadere tra quelli previsti nella Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 10 settembre 2009

RISPOSTA 1° QUESITO

L'art. 53 "Interventi di ampliamento", prevede al comma 1) che è consentito l'ampliamento di edifici abitativi, esistenti alla data del 31 marzo 2009, monofamiliare e bifamiliari o di altra tipologia edilizia, aventi una superficie utile lorda (SUL) comunque non superiore a 350 metri e al comma 2) che l'ampliamento, anche in sopraelevazione, è ammesso fino a un massimo del 20% della SUL di ciascuna unità immobiliare negli edifici abitativi di cui al comma 1) e comunque fino a un massimo di 70 mq di SUL per l'intero edificio.

Al comma 4 è previsto che la realizzazione dell'intervento di ampliamento, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia attraverso la costruzione di manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

L'art. 52 "Definizioni" al comma 1 recita "Ai fini del presente Titolo, sono stabilite le seguenti definizioni:

- a) per edifici abitativi si intendono gli edifici adibiti ad uso residenziale, ubicati nei diversi ambiti del territorio comunale;
- b) omississ

Dall'esame di tali articoli si può concludere che **il calcolo della superficie utile lorda (SUL) per verificare il limite dei 350 mq si deve effettuare relativamente all'edificio abitativo che si intende ampliare e non anche computando eventuali pertinenze presenti all'interno del lotto.**

La Circolare emanata dalla Regione il 18/12/2009 REG. PG/2009/290000 "Ulteriori indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della L.R. 6 luglio 2009, n. 6.", nella parte relativa all'art. 53 "Ampliamento in edifici abitativi con pertinenze", contempla il caso particolare in cui, volendo ampliare anche la pertinenza esistente in corpo staccato dall'edificio abitativo, essa deve essere inserita nel computo della superficie utile lorda (SUL) per verificare il limite dei 350 mq.

RISPOSTA 2° QUESITO:

La Circolare emanata dalla Regione il 18/12/2009 REG. PG/2009/290000 "Ulteriori indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della L.R. 6 luglio 2009, n. 6.", nella parte relativa all'art. 56 "Titoli abilitativi, procedimenti edilizi e sanzioni" prevede che "la DIA con la quale possono essere realizzati gli interventi previsti dal Titolo III è sottoposta ad una disciplina speciale tra cui, per esempio, il divieto di cumulo con gli ampliamenti ammessi dallo strumento urbanistico, il divieto di cambio di destinazione d'uso, i limiti all'aumento delle unità immobiliari.

Tuttavia per evidenti esigenze di semplificazione procedurale si deve ritenere che con la medesima DIA possano essere abilitati gli interventi edilizi, subordinati allo stesso titolo edilizio, che siano previsti nei piani e regolamenti comunali e risultino compatibili con la normativa speciale stabilita dal Titolo III, come la trasformazione delle superfici esistenti da accessorie ad utili e viceversa, la manutenzione straordinaria dell'edificio, ecc."

Nel caso in esame, le superfici dei locali definiti "servizi" vanno computate nel calcolo della SUL per la verifica dei 350 mq, ma si dichiara che essi possono essere trasformati in vani utili già con le previsioni del PRG e quindi si ritiene che tale modifica ricada nella parte della DIA che abilita gli interventi edilizi, subordinati allo stesso titolo edilizio, che siano previsti nei piani e regolamenti comunali e risultino compatibili con la normativa speciale stabilita dal Titolo III, come la trasformazione delle superfici esistenti da accessorie ad utili.

Di conseguenza la trasformazione da vani accessori a vani utili consentita dalle previsioni del PRG non deve essere computata nella percentuale di ampliamento consentita dal Titolo terzo della L.R. 6/2009.

RISPOSTA 3° QUESITO

Un manufatto a sbalzo viene classificato come pensilina e non tettoia e di conseguenza non deve essere conteggiato nella SUL.

RISPOSTA 4° QUESITO

Il Titolo terzo della L.R. 6/2009 nulla specifica relativamente alla proprietà. Si ritiene però che, qualora venissero venduti a terzi non proprietari dell'edificio abitativo, tali servizi in corpo staccato perderebbero la possibilità di ampliamento prevista dalla Circolare emanata dalla Regione il 18/12/2009 REG. PG/2009/290000 "Ulteriori indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della L.R. 6 luglio 2009, n. 6.", nella parte relativa all'art. 56 "Titoli abilitativi, procedimenti edilizi e sanzioni" relativamente all'**Ampliamento in edifici abitativi con pertinenze.**