Ill.mo Signor Sindaco Comune di Celle Ligure

OSSERVAZIONI *ex art. 7 della L.R. 24/2001 come modificata dalla L.R. 12 novembre 2014 n. 30*

Alla delibera consiliare n. 40 del 07/07/2016

del sottoscritto Dott. Ing. BRICCHETTO Arturo con studio in Celle Ligure Via Valle 6

Recante:

"Variante al Piano Urbanistico Comunale per la disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001:

- *Revoca Deliberazione del C.C. n. 50 del 20 ottobre 2015*
- *Adozione ai sensi art. 7 della L.R. 24/2001 come modificata dalla L.R. 12 novembre 2014 n. 30".*

* * *

Vista la deliberazione in oggetto il sottoscritto, rassegna le seguenti considerazioni, relative al deliberato stesso, che suddivide in diverse osservazioni.

OSSERVAZIONE PRELIMINARE

Nel sito del Comune di Celle:

http://www.comune.celle.sv.it/index.php?option=com_content&view=article&id=1916:variante-al-piano-urbanistico-comunale-per-la-disciplina-del-recupero-a-fini-abitativi-dei-sottotetti-e-dei-locali-di-cui-allart-5-della-lr-242001&catid=49:ultime-notizie&Itemid=97

si legge:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

Visto l'art. 7 comma 3 lett. a) della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 come modificata dalla L.R. 30/2014,

RENDE NOTO

- Che con deliberazione del C.C. n° 39 del 07.07.2016 (poi rettificata in n° 40) è stata adottata la variante per la disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001, revocando contemporaneamente la precedente deliberazione di adozione n. 50 del 20.10.2015;
- che dal 25 luglio 2016 per quindici giorni consecutivi sono depositati a libera visione del pubblico presso l'ufficio Urbanistica del Comune (nei giorni festivi presso il Comando di Polizia Municipale), gli atti della variante e la relativa deliberazione di adozione;
- che fino a quindici giorni dopo la scadenza del suddetto periodo di deposito e quindi fino al 23 agosto 2016, chiunque ne abbia interesse, ha facoltà di presentare a questo Comune le proprie osservazioni

Celle Ligure, 12 luglio 2016
Il Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale
Geom. Sonia Mitra

Per esaminare nel completo tale delibera si è andati nell'albo pretorio del Comune di Celle

http://albo.comune.celle.sv.it/sites/albo.comune.celle.sv.it/files/del-40-cc.pdf

Al fine di leggere il file *del-40-cc.pdf* (composto da 128 pagine)

In esso è inserito (pag. 15) il:

VERBALE DELLA COMMISSIONE INTERSETTORIALE

***L'anno duemilaquindici, il giorno trenta del mese di giugno**, alle ore 15,00 …….*

Sono all'Ordine del Giorno i seguenti argomenti:

VARIANTE 2014 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE — DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL PERIODO DI PUBBLICAZIONE AI SENSI ART. 38 DELLA L.R. N°36/1997 COME MODIFICATA DALLA L.R. 2 APRILE 2015 N. 11.

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001.

- ***REVOCA DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 50 DEL 20 OTTOBRE 2015**;*
- *ADOZIONE AI SENSI ART. 7 DELLA L.R. N°24/2001 COME MODIFICATA DALLA L.R. 12 NOVEMBRE 2014 N° 30.*

ma non si comprende il significato del contenuto in quanto il giorno **30/06/2015** viene "esaminata" la revoca della delibera del **20/10/2015.**

C'è qualche cosa che non va! ?

Tale discrepanza **rende incomprensibile il tutto**, anche perché nel contesto vengono esaminate ben 5 "delibere" distinte.

Si chiede al Segretario Comunale di prendere atto di quanto sopra!

1) Osservazione

ART. 42quater della Delibera CC 50/2015

ESCLUSIONI E LIMITAZIONI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 42bis e 42ter

1. E' esclusa la possibilità di applicazione dei precedenti articoli 42bis e 42ter per tutti gli immobili: ----- ----- ricadenti all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100 m.) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/1998) e autostradali (D.P.R. 142/2004);

Dal Verbale della Commissione Intersettoriale "*rapporto preliminare verifica assoggettabilità a VAS.pdf*", *Il Presidente Sig. BELTRAME Marco …. chiede …. le motivazioni dell'esclusione delle fasce acustiche "A" dall'applicazione della normativa e, preso atto della risposta del Sindaco in merito alla volontà dell'A.C. di evitare la VAS, chiede il perché di tale scelta.*

Il Sindaco asserisce che oltre alla volontà di semplificare la procedura, non si è affatto sicuri che la Valutazione Ambientale abbia esito positivo.

Sempre da detto Verbale, si ricava:

Il Consigliere CAPPA chiede chiarimenti …… il responsabile del servizio illustra sinteticamente le motivazioni, legate principalmente alla necessità di seguire la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS che prima era stata esclusa, su suggerimento dell'Ufficio legate della Regione Liguria. Chiede che ***venga consegnata copia della lettera di richiesta integrazioni della Regione Liguria…….***

Purtroppo "*la lettera di richiesta integrazioni della Regione Liguria"* non è inserita negli atti di pubblicazione della delibera CC 40/2016. Questo costituisce una grave mancanza non fosse altro per il semplice fatto che, come è stata chiesta dal Consigliere Cappa e molto probabilmente allo stesso consegnata, sarebbe stato opportuno inserirla in modo esplicito nella delibera al fine di un esame completo della stessa.

A questo scopo il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune il 29/07/2016 ed il Comune ha inviato la PEC del 2/8/2016 *PEC comune di Celle Ligure Sottotetti.pdf* (**Doc. 1**)

Dall'esame di questa lettera si comprende l'importanza determinante della stessa al fine di una valutazione attenta della delibera 40/2016 e si ribadisce la necessità che la stessa fosse accorpata in modo esplicito. Anche per questa "carenza" si chiede al Segretario Comunale di prendere atto di quanto sopra!

Con lettera PG/2016/30823 del 15/02/2016, la Regione Liguria chiede al Comune una serie di precisazioni e di elaborati aggiuntivi che il Comune ha prodotto (ovviamente con grande fatica per la Geom. MITRA come d'altra parte riconosciuto dal Sindaco nella premessa della delibera CC 40/16) documentazione che al sottoscritto appare del tutto inutile ed in netta contraddizione con l'art. 1/1 della L.R. 24/2001.

[1] La regione Liguria promuove, con la presente legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, 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.

In sostanza con la L.R. 24/2001 si intende incentivare l'utilizzo dei sottotetti (*contenere il consumo di nuovo territorio* e *favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici*) e con la lettera del 15/02/2016 e soprattutto con il comma 5° (di cui si parlerà in seguito) la legge viene drasticamente ridimensionata!

In questa lettera è giustamente richiesto il rispetto rigoroso della normativa dei sottotetti all'Art. 7 della LR 24/2001 (che il Comune di Celle non aveva in precedenza tenuto in considerazione) ma al punto 5) la Regione chiede:

5) *esplicitazione per ciascun Ambito di cui all'Allegato A alla DCC n. 50/2015 della sussistenza delle condizioni di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla l.r. n. 32/2012 e s.m. sulla base della casistica individuata al punto B2 della DGR n. 223 del 28.02.2014.* (sottolineatura nostra)

Il punto B2 della DGR n. 223 del 28.02.2014 *Campo_appl. DGR 223 del 28-02-2014.pdf* (**Doc. 2**) afferma:

- *i piani/varianti che comportino localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/98) e autostradali (D.P.R. 142/2004), ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori.*

In tutte le fattispecie non rientranti nei precedenti punti ai fini dell'esclusione dalle procedure di valutazione ambientale, è necessario che la documentazione di piano/variante sia corredata di una breve relazione che

argomenti la non sussistenza delle criticità sopra esposte, per singoli punti, allegando le necessarie attestazioni e pareri.

Il sottoscritto ritiene molto discutibile questo punto B2 infatti la LR 32/2014 (*LR 32-2012 VAS 12970-pdf1.pdf* **Doc.4** pag. 2 e 3) afferma

Articolo 3 *(Ambito di applicazione)*
1. Sono soggetti a VAS i piani e i programmi e le loro modifiche che abbiano un impatto significativo ……
2. I piani ed i programmi di cui al comma 1 che hanno ad oggetto l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 1 sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 13, nei casi indicati nell'allegato A in quanto aventi potenziali effetti sull'ambiente.
3. Sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 13 anche i piani e i programmi, diversi da quelli di cui ai commi 1 e 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti, nonché le loro modifiche, nei seguenti casi:
a) ***piani o programmi a carattere generale o settoriale estesi all'intero territorio di competenza****;*
b) piani o programmi aventi ***potenziali effetti sull'ambiente*** *nei casi indicati nell'allegato A.*

Ma l'allegato A riporta:

ALLEGATO A **(ARTICOLO 3)** (**Doc.4** pag. 10)
Piani e programmi e modifiche di piani e programmi soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 13
Richiedono l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 13, in quanto aventi potenziali effetti sull'ambiente, i piani e i programmi e le modifiche di piani e programmi di cui all'articolo 3, commi 2 e 3, lettera b), che prevedano:
1) qualsiasi tipo di utilizzo avente ad oggetto aree inondabili e/o a suscettività al dissesto medio-alta, utilizzo che non sia preordinato alla messa in sicurezza del territorio, aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;
2) incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio;
3) varianti al P.T.C.P., sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-Ma saturo, IS-MA-CPA e IS-MA, che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti;
4) incrementi del suolo urbanizzato superiori al 30 per cento o incrementi della superficie impermeabilizzata superiori al 15 per cento rispetto alla superficie attuale dell'ambito di riferimento, che determinino la riduzione del suolo occupato da attività agricole, o di zone di presidio ambientale o di zone boschive;
5) nuove aree da urbanizzare, esterne ai centri abitati, per usi diversi da quelli industriali o artigianali, aventi superfici superiori a 1 ettaro o comportanti realizzazione di superficie impermeabilizzata superiore a 5.000 metri quadrati, che determinino la riduzione del suolo occupato da attività agricole, o di zone di presidio ambientale o di zone boschive;
6) nuove aree da urbanizzare, esterne ai centri abitati, per usi industriali o artigianali aventi superficie superiore a 3 ettari o comportanti realizzazione di superficie impermeabilizzata superiore a 15.000 metri quadrati che determinino la riduzione del suolo occupato da attività agricole, o di zone di presidio ambientale o di zone boschive;
7) la realizzazione di strade extraurbane e secondarie e relative gallerie con lunghezza superiore a 5 chilometri o urbane con lunghezza superiore a 3 chilometri;

mentre il punto *B2 della DGR n. 223 del 28.02.2014* (**Doc. 4** pag. 52)

i piani/varianti che comportino localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/98) e autostradali (D.P.R. 142/2004)

e una delibera non può modificare *l'art 13 della LR 32/2012*

Articolo 13 *(Verifica di assoggettabilità)* (**Doc. 4** pag. 7)
1. Con riferimento ai piani e programmi di cui all'articolo 3, commi 2 e 3, adottati dai competenti organi secondo le rispettive discipline di settore, l'autorità competente procede alla verifica di assoggettabilità alla VAS al fine di accertare se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.
2. Ai fini di cui al comma 1, l'autorità procedente o il proponente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico e/o cartaceo, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma, nonché i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma.
3. I contenuti del rapporto preliminare, prima dell'adozione del piano o programma di cui al comma 2, possono essere definiti attraverso una fase di consultazione ai sensi dell'articolo 8, commi 1, 2 e 3.
4. L'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente o il proponente, sulla base delle scelte contenute nel piano o nel programma e degli impatti ambientali ad esse conseguenti, individua i soggetti competenti in materia di ambiente da consultare. Il rapporto preliminare e la proposta di piano sono messi a disposizione dei soggetti da consultare, allo scopo di acquisirne i pareri entro il termine di trenta giorni.
5. Nel caso di piani o programmi di cui al comma 1 che possano comportare ricadute sui siti della Rete Natura 2000 di cui alla l.r. 28/2009, il rapporto preliminare contiene anche gli elementi indicati nei criteri e nelle linee guida assunti dalla Regione in materia di valutazione di incidenza.
6. L'autorità competente adotta, entro novanta giorni dallo scadere del termine di cui al comma 4, il motivato provvedimento di verifica avente efficacia vincolante, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla valutazione e dettando le eventuali prescrizioni, tenuto conto dei pareri pervenuti. Il provvedimento di verifica contiene anche l'accertamento rispetto alla necessità della valutazione di incidenza. Nel caso di piani urbanistici, il provvedimento può contenere anche le determinazioni di natura urbanistico-territoriale dell'autorità competente di cui all'articolo 5.
7. Il provvedimento di cui al comma 6, obbligatorio e vincolante, è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, nonché nel sito web dell'autorità procedente e dell'autorità competente.
8. L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente, procede alla redazione conclusiva del piano o programma in conformità al provvedimento di cui al comma 6 ed alla sua approvazione definitiva.

La Giunta Regionale (*DGR n. 223 del 28.02.2014)* **Doc. 3** non può modificare una legge deliberata dal Consiglio Regionale (*art 13 della LR 32/2012)* **Doc. 4** ed appesantirne le conseguenze, peraltro già abbondantemente incomprensibili, tortuose, vaghe e soprattutto nefaste.

È interessante rileggere le osservazioni abbinate alla LR 32/2014 (BURL Anno XLIII - N. 15 REGIONE LIGURIA Parte I 16.08.2012 - **Doc. 4** pag. 18)
Relazione di minoranza (Consigliere Melgrati M.)
In un momento difficile per il settore dell'edilizia, gravata da una crisi senza precedenti, all'interno della crisi più grande che ha colpito un intero continente, l'Europa, e che ha portato e che porterà nel breve alla chiusura di molte aziende del settore, questa legge, necessaria per superare la procedura di infrazione comunitaria, e comunque conforme alla Direttiva Comunitaria 200142, questa Legge Regionale va comunque ad aggravare i tempi e i modi di approvazioni dei progetti, delle proposte varianti ai Piani Urbanistici Comunali e ai Piani Regolatori precedenti al 2004, al Decreto Legislativo n. 152/2006, introduttivo delle procedure di VIA e di VAS (Valutazione Ambientale Strategica).
Il fatto che i partiti dell'Ultrasinistra Radicale avessero proposto un Loro disegno di legge, maldigerito il progetto di legge predisposto dall'assessore Briano, dagli uffici e "targato" Giunta e caldeggiato la discussione di questa Legge in Commissione, la dice lunga sui fini e sui risultati auspicati dall'applicazione di questa legge. Sono chiare e nette le diversità di approccio ideologico a questi argomenti da parte del centro-destra e delle frange estreme e radicali della sinistra; non per questo il centro destra propugna una politica di dereguration urbanistica ed edilizia, ma sono tali e tante le distanze che ci separano da un certo tipo di filosofia "verde", tra virgolette, che vede in ogni costruzione anche programmata e verificata, magari ambientalmente compatibile, magari compensata da inserimenti di verde di nuova formazione, una speculazione e una aggressione al territorio, che sempre di più si

identifica con una parola, ormai diventata di uso comune dispregiativo, spesso usata a vanvera, in particolare da alcuni editorialisti radicali che con questa hanno costruito la loro fama, i Loro successi e venduto libri, incamerando a Loro volta profitto, questo "pulito" però, e rigorosamente di sinistra…. Cementificazione.

La forzatura "politica" poi del "duo delle meraviglie" del Sel, Rossi e Benzi, in Commissione, rappresenta uno strappo se non una provocazione inaccettabile per la nostra parte politica, e sicuramente una imposizione faticosamente accettata, anche se qui oggi ci diranno il contrario, dai gruppi politici meno oltranzisti della maggioranza, e penso a UDC e IDV, ma credo digerita a fatica dallo stesso P.D. dello "sviluppista" Presidente Burlando.

Ma di cosa stiamo parlando? Parliamo di un emendamento proposto appunto dai Consiglieri più "rossi", senza nulla togliere al Consigliere Conti, questa volta scavalcato a sinistra, che all'art. 10 bis (poi diventato Art. 11) *consente, in fase istruttoria, l'apertura di una inchiesta pubblica (così è stata chiamata, mediando terminologie giudiziarie tipiche di un certo ambiente).*
Infatti l'autorità competente, su richiesta motivata dei Comuni interessati (e fin qui tutto bene) e dalle associazioni ambientaliste (????) riconosciute dal Ministero dell'Ambiente, potrà disporre, dandone adeguata pubblicità, lo svolgimento di una inchiesta pubblica per l'esame del rapporto ambientale, dei pareri forniti dalle pubbliche amministrazioni e delle osservazioni del pubblico… uno strumento che definiamo perverso, perché mina in maniera definitiva, in nome di un populismo becero e ispirato dal movimentismo a "cinque stelle e strisce" che ultimamente ha minato seriamente la leadership in materia ambientale della sinistra, e rischia di scavalcarla nel consenso elettorale, se non lo ha già fatto, il concetto di rappresentanza e di potere di scelta delegata degli eletti.

Mi si dirà – "leggilo tutto l'articolo" – c'è scritto senza che ciò comporti interruzioni e sospensioni dei termini di cui all'art. 10…ma siete mai andati voi a una riunione di condominio??? E immaginatevi la stessa cosa moltiplicata per 1000 con attivisti radicali simili ad angurie, verdi di fuori e rossi dentro!!!

E immaginatevi le audizioni, aperte al pubblico, previste al comma 2, che potranno prevedere consultazioni con gli autori di osservazioni, con il proponente e gli estensori del rapporto ambientale.

E mi immagino il tifo da stadio, a seconda dell'importanza, o presunta tale, degli argomenti oggetto di una variante urbanistica…il giudizio sommario e preventivo di colpevolezza dato dal popolo presente, una minoranza sempre e comunque, improntata al no per il no, ma urlante e ben inserita e spalleggiata dai media, se non altro per fare audience… da Sindaco avevo portato in assemblea dei frontisti della piazza Partigiani di Alassio, su cui doveva insistere il nuovo parcheggi e la piazza dell'intervento accessorio del Grand Hotel, il progetto per essere presentato e spiegato…l'esperinza più traumatizzante, violenta e "fisica" della mia vita, da non ripetere mai più…avrebbero dovuto crollare palazzi, scomparire nella voragine dello scavo, e simili scenari apocalittici…e questo è il panorama che ci aspetta con l'approvazione di questo articolo 10 bis, imposto per la "coscienza" della frangia più oltranzista della maggioranza, destinato a destabilizzare interi progetti e la programmazione non solo di privati, ma anche di pubbliche amministrazioni.,.se lo scopo è quello di bloccare tutto, bene, con questo sub articolo ci riuscirete…

E' ovvio poi che la maggior parte, se non la quasi totalità dei Piani Urbanistici Comunali, e ovviamente dei P.r.g. di vecchia generazione, essendo precedenti al 2004, non hanno dovuto aderire alla procedura della VAS; risulta ovvio quindi che ogni variante, ogni modificazione di piano, piccola o grande, si porta dietro questa verifica della VAS…questo, se da un lato potrebbe essere positivo, in termini di analisi e rispetto ambientale, diventa comunque una rigidità nei confronti dei processi di trasformazione del territorio, anche di quelli ispirati a un miglioramento del territorio.

Il giudizio generale sulla Legge in approvazione, anche in relazione a questa modifica introdotta dai Compagni di Sinistra Ecologia e Libertà, praticamente un Brand, che gli uffici che hanno elaborato la legge nemmeno si sognavano, non può essere del tutto positivo, anche alla luce della carenza di procedure di semplificazione dei percorsi di approvazione, appunto non previste dalla stessa legge.

In definitiva, una legge necessaria, richiesta con forza dall'Europa, ma che andrà ancora una volta a complicare il già difficile e lungo percorso con il quale si sceglie di modificare un Piano urbanistico Comunale, un P.r.g., *o anche solo modifiche e varianti puntuali previste con la procedura di SUA o PUO. Siamo però disponibili a modificare il voto da astensione a favorevole per questa legge se la maggioranza fosse disponibile a ritirare il punto 10 bis dal testo della legge.*

Siamo oggi in un momento storico di particolare sofferenza dell'intera filiera dell'industria edilizia, colpita da una bolla negativa immobiliare e soprattutto da una mancanza di fiducia e di ottimismo dei mercati, alimentata dai provvedimenti di questo governo tecnico Monti, appoggiato purtroppo anche

dalla parte politica che noi rappresentiamo, ma anche dal P.d. e dall'Udc, devo dire convintamene, che ha espropriato la potestà dei cittadini a farsi governare da una rappresentanza parlamentare, un po' come si vuol fare con la introduzione dell'inchiesta pubblica nella procedura di approvazione della VAS.

A distanza di soli 4 anni le nefaste (ma facili) previsioni del consigliere Melgrati si sono avverate e "per combinazione" Celle Ligure, che da 45 anni è di "sinistra" (ed proprio di quella parte politica che ha approvato una "simile" LR 32/2012) ora ne subisce le conseguenze; ma in realtà non è l'Amministrazione del Sindaco Renato ZUNINO che patisce questo scotto ma ne sono i cittadini più attivi, quelle che qualcuno definisce i cementificatori (quelli che pocanzi ricordava il consigliere Melgrati).

Questa è la LR sulla VAS che la Sinistra ha portato avanti e sostenuto e che il centro destra ha, a parole, detto di modificare ma che per il momento non è stata modificata. Ma tutta questa procedura farraginosa prevista dal settore Ambientale della Regione Liguria contrasta apertamente con quanto affermato recentemente (e giustamente) dall'assessorato Regionale Dott. SCAJOLA che ha dichiarato, relativamente ai sottotetti:

Potranno essere recuperati sulla base della legge esistente senza che il Comune debba adottare una variante al Puc (il piano urbanistico comunale) e consentendo di intervenire anche sui fabbricati più recenti, realizzati tra il 2001 e il 2014. Eliminati passaggi burocratici lunghi e onerosi per il proprietario dell'immobile.

La Regione nella lettera del 15/02/2016 (**Doc. 1**) avrebbe "dovuto" scrivere solo di rispettare la LR 32/2012 (avrebbe tutt'al più dovuto "suggerire a voce" l'applicazione della via abbreviata) mentre questo suggerimento é in realtà una imposizione che e' stata accettata passivamente e supinamente dal Comune onde evitare una clamorosa nuova bocciatura del P.U.C. che avrebbe portato certamente ad una grave crisi politica in quanto avrebbe dimostrato (se ancora ce ne fosse bisogno) che in molti anni l'Amministrazione non è riuscita a modificare il vecchio P.U.C. ormai scaduto da tempo.

Questa mancata approvazione del P.U.C. non avrebbe potuto peraltro essere addebitata ad avversioni politiche della Regione in quanto in questi anni la stessa non ha cambiato "colore politico", per lo meno per la deliberazioni di cui alla LR 32/2012, DGR 223/2014 e la LR 24/2001 integrata con LR 30-2014.

Ora CELLE è uno dei pochi comuni liguri che non avendo adottato nel 2001 la LR 24, è nella condizione che non può applicare la "vecchia" 24/2001 perché "rifiutata" ed ora si trova imbrigliato nella "nuova" 30/2014 che non è per niente chiara e nel dubbio, spinge verso una grave restrizione all'applicazione della stessa, che contrasta in modo evidente con le sue finalità *Testo ufficiale BURL della LR 24-2001 con LR 30-2014.pdf* (**Doc. 5** pag. 1)

"Art.1/1 LR 24/2001 La regione Liguria promuove, con la presente legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, 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 " in un momento di grave crisi economica soprattutto in campo edilizio.

«[2-bis] Le disposizioni della presente legge operano in deroga alla disciplina prevista dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e operanti in salvaguardia e dai regolamenti edilizi in attesa dell'inserimento nel piano urbanistico comunale (PUC) o nello strumento urbanistico comunale vigente o nel loro aggiornamento di apposita disciplina di tali interventi in attuazione delle disposizioni dell'art. 7 nel rispetto della definizione di sottotetto di cui al comma 2, nonché dei parametri stabiliti dall'art. 2»

L'art. 2 della LR 24/2001 (poi 30/2014) non è in contrasto con le procedure di cui all'art. 7, perché esiste la "*deroga alla disciplina prevista dagli strumenti urbanistici*" e dall'altra parte chiedere, come fa la RL con la lettera 15/02/2016 (**Doc. 1**), *la verifica di assoggettabilità a VAS* per opere minimali quali sono i sottotetti, è un assurdità.

Inoltre la LR 24/2001 non è considerata una sopraelevazione o una nuova costruzione *"Non costituisce creazione di un nuovo piano della costruzione il recupero dei sottotetti non abitabili ai sensi della l.r. 24/2001 e successive modificazioni e integrazioni*" (Art. 18/1 L.R. 16/08) **Doc. 6** (Art.18 pag. 17) *Testo LR 16 coordinato con lr 41 del 2014 ominbus 12 del 2015-2.pdf* (parte)

Anche la Delibera CC n° 40 del 07/07/2016 nelle: *RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE vedasi relazione variante.pdf* (**Doc. 7** pag. 2 e pag. 3) afferma*:*

Pertanto gli incrementi del volume degli edifici preesistenti realizzati in forza della norma suddetta, vennero definiti dalla legge stessa di ristrutturazione edilizia, in allora definita nell'art. 31 della L. n. 457/1978 e, inseguito, nell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m. (T.U.E.) e nell'art. 10 della l.r. n. 16/2008 e s.m. ….

In particolare, proprio al fine di garantire che gli ampliamenti realizzabili in applicazione di tale legge regionale concretino, effettivamente, "modesti incrementi" della volumetria degli edifici esistenti (come tali riconducibili nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia) è stato inserito il limite quantitativo del 20% del volume geometrico della costruzione e l'obbligo del rispetto dell'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici comunali…..

L'applicazione delle prescrizioni riportate nel documento come sopra approvato, ha di fatto fino ad oggi limitato drasticamente l'attuazione di interventi di recupero di sottotetti esistenti, nel caso in cui fosse necessario l'innalzamento delle falde o modifica sostanziosa delle pendenze dei tetti….

Si ritiene infatti che possa essere ora consentito il recupero di quei sottotetti che non avevano precedentemente avuto tale possibilità, introducendo parametri che consentono la modifica delle quote di imposta e di colmo dei tetti, per ottenere l'altezza minima necessaria alla trasformazione a fini abitativi.

Il Comune stesso si "confessa" e conferma che ***ha di fatto fino ad oggi limitato drasticamente l'attuazione di interventi di recupero di sottotetti esistenti,*** provocando grave danno per l'economia, inoltre l'eliminazione dell'ETERNIT da molte coperture, è stata rimandata a lungo in attesa di un recepimento, da parte del Comune di Celle della LR 24.

La crisi edilizia aumenta, i disoccupati in edilizia ci sono anche e soprattutto a Celle, i tetti in ETERNIT ci sono e sono molti (scattano le ordinanze sindacali per la rimozione) e dal 2001 tutto è fermo, immobile! Quante persone vengono da me, ogni giorno, per chiedermi lavoro ….. e mi si stringe il cuore nel dover dare una risposta negativa pur ben sapendo che un po' di attività in più ci potrebbe essere se ……..

Eliminare l'ETERNIT (onde scongiurare il tumore polmonare -mesotelioma pleurico) ha costi molto alti e tale onere verrebbe mitigato se si utilizzasse tale legge.

Dalla nuova normativa comunale è escluso: tutto il centro storico, tutti i centri storici delle frazioni ma soprattutto risalta l'inapplicabilità per una distanza di ben 100 m (misurati sia a nord che a sud) dai due tracciati autostradali e dalla linea ferroviaria, nel tentativo di evitare il VAS (Valutazione Ambientale Strategica). Ma allora le barriere fonoassorbenti (imposte dal Comune stesso alla Soc. Autostrade e che peraltro danneggiano in modo irreparabile il territorio) sono risultate inutili?

Il DPR 142/2004 Autostrade el il DPR 459/1998 Ferrovie, definiscono:

*l) ricettore: qualsiasi **edificio** adibito ad ambiente abitativo comprese le relative aree esterne di Pertinenza.*

Ma quando si parla di legge dei sottotetti, l'edificio c'è già e non è una nuova costruzione!

Inoltre sono state posizionate da tempo, su tutto il territorio comunale, le barriere fonoassorbenti e allora …?

Il Comune nel suo "rapporto preliminare verifica assoggettabilità a VAS" vedasi *VAS rapporto preliminare verifica assoggettabilità a VAS.pdf* (**Doc. 8** pag.8) asserisce:

Le suddette infrastrutture creano senza dubbio un certo impatto acustico negativo, pur in presenza delle barriere fono-assorbenti recentemente realizzate dalla società autostrade per la quasi totalità dei viadotti che attraversano il territorio comunale.
La presenza di tali infrastrutture è stata ritenuta significativa dall'Amministrazione Comunale e pertanto sono state introdotte nella carta per la verifica delle criticità ambientali, le fasce di pertinenza acustica di cui al D.P.R. 459/98 per le ferrovie e al D.P.R. 142/2004 per le autostrade (100 m.) .

Nel **VERBALE DELLA COMMISSIONE INTERSETTORIALE** (abbinato alla delibera CC 40/2016) il Sindaco asserisce che *oltre alla volontà di semplificare la procedura, non si è affatto sicuri che la Valutazione Ambientale abbia esito positivo.*

L'amministrazione comunale giustifica l'esclusione delle fasce acustiche "A" dall'applicazione della normativa per cercare di evitare la VAS (valutazione Ambientale Strategica) che sembrerebbe obbligatoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012 e succ. mod. ed int., presso il competente ufficio regionale, asserendo che con questo artificio si tende a semplificare la procedura approvativa.

Per comprendere bene, dal punto di vista cartaceo, l'impatto sul territori di questa grave limitazione si allegano i file *Celle da GOOGLE.pdf* (**Doc. 10)** e *Perimetrazione Esclusioni ACUSTICHE.pdf* (**Doc. 11**).

Celle è "l'**unico**" comune della Liguria in cui non si può applicare la legge dei sottotetti a 100m (su ogni lato del limite esterno - monte ed valle della carreggiata o meglio del confine di proprietà dell'Ente) per motivi acustici. I comuni adiacenti, Varazze ed Albisola Superiore (interpellati al riguardo) non pensano minimamente di adottare una delibera analoga a quella di Celle!

Se la Deliberazione del C.C. n. 40 del 7/7/2016 diventasse operativa ci si potrebbe trovare nella situazione paradossale per cui, per una stessa zona dove:

- non è possibile applicare la LR 24/01 in quanto situata entro la fascia di rispetto autostradale dei limiti acustici di cui al DPR 142/04
- si potrebbe invece realizzare una costruzione, utilizzando l'art. 78/3 della L.R. 16/2008, per esempio utilizzando i benefici dell'Art 6 e 7 del Piano Casa LR 49/09 e LR 22/2015.

infatti con l'Art. **78/3** della LR 16/08 (**Doc. 6** pag. 65) dice

> *negli interventi di nuova costruzione ..... laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, ….*

Inoltre è impensabile richiedere singolarmente alla società Autostrade e/o Ferrovia la deroga in modo autonomo per ogni singolo cittadino che vorrebbe applicare la LR 24 perché:

- occorrerebbe fare prove acustiche per una "settimana" e verificare i Db che si ottengono;

- costo della perizia
- tempi per l'approvazione "eventuale"

e pertanto tale procedura indurrebbe chiunque a non intraprendere una strada così ostica.

E ancora:

premesso che l'Art. 3/2 della LR 24/2001 *Testo ufficiale BURL della LR 24-2001 con LR 30-2014.pdf* (**Doc. 5** pag. 4) afferma:

> *I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.*

Pertanto, dal punto di vista prettamente tecnico, la coibentazione termica che é pertanto rigorosamente obbligatoria per la LR 24/2001 (ed il "cappotto" termico sull'intero edificio) costituisce di per sé anche una protezione acustica e quindi la distanza dei 100 m dai tracciati autostradali e ferroviari diventa incomprensibile; ma anzi tutto l'edificio esistente, e non solo il sottotetto, beneficia di un miglioramento sia dal punto di vista termico che acustico.

Un immobile con un adeguato isolante termico (cappotto) risulta protetto anche dal punto di vista acustico da fonti inquinanti esterne, infatti il buon coefficiente di isolamento termico, comporta un risultato altrettanto apprezzabile dal punto di vista dell'isolamento acustico, e pertanto viene fornito agli ambienti un incremento del comfort abitativo e quindi del benessere di coloro che ci abitano.

Ulteriori considerazione:

- Se fossimo soggetti a VAS per motivi acustici, le barriere fonoassorbenti non servirebbero ad annullare la prescrizione del rispetto dei 100 metri?
- La inedificabilità entro i 100 metri (da Autostrada e Ferrovia) non corrispondono ad un esproprio senza indennizzo?
- Per quale motivo, recenti progetti di nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni sono stati autorizzati ed in notevole parte già realizzati in zone soggette ai vincoli relativi ad infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/1998) e autostradali (D.P.R. 142/2004)?

Ma per "fortuna" .....

la stessa DGR 223/2014 vedasi *DGR 223 del 28-02-2014 VAS REGIONE LIGURIA ACUSTICA.pdf* (**Doc. 3** pag. 50), afferma in modo esplicito:

A. FATTISPECIE NON RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 32/2012

> *Non rientrano nel campo di applicazione della l.r. n. 32/2012:*
>
> *A.1 le modifiche consistenti:….*
>
> ***A.2 gli interventi di ampliamento volumetrico o superficiario di edifici esistenti assentibili – in deroga ai Piani Urbanistici Comunali - in applicazione:***
>
> ***d) della l.r. n. 24/2001 (recupero a fini abitativi dei sottotetti);***
>
> ***e) degli articoli 3 e 4 della l.r. n. 49/2009 e s.m. (Piano Casa);***
>
> ***f) degli articoli 6 o 7 della l.r. n. 49/2009 che non comportino delocalizzazione dell'edificio originario;***

Con questa precisazioni il discorso è chiuso!

Le richieste della Regione PG/2016/30823 del 15/02/2016 (**Doc. 1**) sono nella "sostanza" totalmente errate e di conseguenza il Comune deve assumere le decisioni conseguenti.

Ma che figuraccia !!!

Conclusione ***Osservazione 1)***

si chiede l'eliminazione totale delle aree di rispetto autostradale e ferroviario in quanto questa decisione è:

- un "aborto" dal punto di vista tecnico, per le osservazioni sopra riportate;
- una "presa in giro" del cittadino perché da una parte si "finge" di approvare la legge dei sottotetti dall'altra si nega nella sostanza la sua applicazione nella gran parte del territorio edificato; si tira il sasso e si nasconde la mano;
- in contrasto con la stessa LR 32/2012.

2) Osservazione

Cumulabilità dei benefici LR 24/01 e LR 49/09

La Delibera N.40 del CC 7/7/2016 (pag. 81), dice:

ART. 42quater
ESCLUSIONI E LIMITAZIONI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 42bis e 42ter
1. E' esclusa la possibilità di applicazione dei precedenti articoli 42bis e 42ter per tutti gli immobili:
…… ***che hanno già fruito della possibilità di ampliamento di cui alla L.R. 49/2009****.*

Pertanto non sarebbe possibile, a Celle e solo a Celle, usufruire di entrambe le Leggi speciali 24/2001 (compreso ovviamente anche l'art. 5) e LR 49/2009; cioè gli immobili che hanno già fruito della possibilità di ampliamento di cui alla L.R. 49/2009 (il cosiddetto "Piano Casa") non possono usufruire della LR 24 e viceversa.

È pur vero che l'art. 8. LR 49/2009 e LR 22/2008 Titoli edilizi, afferma:

> *Gli ampliamenti di cui agli artt. 3 e 4 sono assoggettati a DIA obbligatoria di cui alla legge regionale 6-6-2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali.*

Ma un conto sono "*gli strumenti urbanistici comunali*" ed un altro conto sono le *L.R. speciali.*

I Professionisti, studiano, si informano, partecipano ai convegni:

SAVONA 11/11/2009 (Ass. Ruggeri, GUGLIELMELLI, LORENZANI, Avv. DAMONTE, Dario AMORETTI)

CAIRO 15/06/2011 (Fulvio BRIANO, Marylin FUSCO, Laura MUSSI)

LOANO 28/06/2011 nella sala congressi di Loano 2 alle ore 14,30 (Laura MUSSI, Paolo GAGGERO, Luigi PISCITELLI, Giorgio FINOCCHIO)

SAVONA 18/11/2015 (Ass. SCAJOLA, Arch. TOMIOLO)

VARAZZE 20/11/2015 Approfondimenti sulla nuova legge sui sottotetti e tra l'altro "*Cumulabilità con altre norme quali L.R. 49/2009*" (MUSSI, PARODI)

E **SEMPRE** i Relatori hanno evidenziato la cumulabilità fra LR 24/01 e LR 49/09

In particolare il parere emesso dalla RL è molto chiaro:

dettaglio del parere numero 26 per Legge regionale 3 novembre 2009, n. 49

mittente	*Battaglini Edilizia*
richiesto il:	*02/07/2010*
domanda:	*Vorrei sapere quanto segue:* *1) posso applicare il piano casa e la legge 24 contestualmente?* *2) quando nel piano casa si dice che il frazionamento in più unità deve comunque rispettare la superficie minima di mq. 60 si intende superficie netta o lorda?*
risposta:	***In merito al primo quesito posto si precisa che, qualora l'immobile risulti esistente alla data del 30/06/2009, nulla osta, in teoria al cumulo tra gli incrementi previsti dagli artt 3 e4 della lr 49/2009 e quelli derivanti dall `applicazione della lr n. 24/2001,*** *ma alle seguenti condizioni:* *- che l'edificio su cui si interviene possegga i requisiti di cui all'art. 3, comma 1, della medesima lr n. 49 e non ricada nei casi di esclusione dall'applicazione degli ampliamenti stabiliti nell'art. 5 della medesima legge;* *- che vi siano i presupposti richiesti per l'applicazione dell'art. 2 della speciale Ir n. 24 secondo le indicazioni fornite con le due circolari emanate il 16/1/2002- prot. n, 8135/40 e il 16/11/2005 - prot. n. 160220/504.* *In merito al secondo quesito pasto, si ritiene che la superficie minima di 60 mq cui fare riferimento sia quella lorda.*
articolo:	*4*
cateogoria/e:	*piano casa*

Un singolo comune (e soprattutto Celle Ligure che ha "rigettato" nel 2001 la LR 24) non può fare quello che vuole, ci sono leggi Regionali, ci sono pareri dati da tempo dalla Regione che anche Celle deve rispettare!

Conclusione: Celle deve consentire la cumulabilità LR 24/01 e LR 49/09!

3) Osservazione

Perché i **SOTTOTETTI** dovrebbero essere soggetti a VAS mentre il **PIANO CASA** no?

Anche questa ovvia discrepanza dovrebbe essere superata dalla stessa DGR 223/2014

A. FATTISPECIE NON RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 32/2012
Non rientrano nel campo di applicazione della l.r. n. 32/2012:
A.1 le modifiche consistenti:….
A.2 gli interventi di ampliamento volumetrico o superficiario di edifici esistenti assentibili - in deroga ai Piani Urbanistici Comunali - in applicazione:
d) della l.r. n. 24/2001 (recupero a fini abitativi dei sottotetti);
e) degli articoli 3 e 4 della l.r. n. 49/2009 e s.m. (Piano Casa);
f) degli articoli 6 o 7 della l.r. n. 49/2009 che non comportino delocalizzazione dell'edificio originario;

4) Osservazione

La LR 30/2014 si applica per edifici eseguiti dopo il 2014, ma l'art.5, *che estende la legge ad altri volumi,* ***da quale anno si parte?***

Sarebbe bene precisare in modo esplicito che anche l'art. 5 si applica ai volumi già esistenti dopo il 2014.

5) Osservazione

L'**art. 42bis/6** (pag. 79) della delibera recita:

> *In caso l'intervento di recupero del sottotetto sia finalizzato alla creazione di una nuova unità abitativa autonomamente utilizzabile, potrà essere realizzato* ***un*** *terrazzo a pozzetto,* ***avente superficie massima di mq. 6****, per ogni nuova unità immobiliare realizzata.*

Ed ancora: **art. 42bis/8** (pag. 79) :

> *Nei casi di cui al punto precedente dovranno altresì essere demoliti eventuali cornicioni o marcapiano esistenti a ricostruiti fedelmente alla nuova quota d'imposta del tetto.*

In entrambi i casi deve essere lasciata al progettista una più ampia discrezionalità.
Il Comune **non può** e non deve entrare in dettagli architettonici di questo tipo, non è ammesso dalla legge ed è una offesa alla dignità dei professionisti.

Se, per esempio, tutto l'edificio alla quota dell'ultimo solaio ha, come attuale cornicione, una poggiolata che riporta per motivi architettonici la perimetrazione dei sottostanti poggioli, la eliminazione di detto cornicione è notevolmente peggiorativa rispetto alla sua conservazione. Sarà il progettista che dovrà valutare quale soluzione tecnica architettonica ritiene migliore! È l'ora di finirla di considerare il Progettista alla stregua di un bambino che deve essere condotto per mano al fine di non inciampare.

D'altra parte l'art 2/4 della LR 24/2001 (**Doc. 5** pag. 3), dice:

> *Sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).*

L'imporre, da parte del Comune, norme che appesantiscono l'art. 2/4 è spesso un atto peggiorativo e non migliorativo della soluzione finale che il progettista "suggerisce".

Il Comune ha eventualmente la facoltà di negare l'approvazione ritenendo che *gli interventi NON garantiscono il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio* ma non può e non deve fare altro!

È già di per sé molto pesante l'imposizione del dettato regionale che consente le aperture a pozzetto per garantire *la superficie* ***minima*** *di aeroilluminazione* (questo ***minima*** dovrebbe essere TOLTO) e perché allora appesantirlo ulteriormente?

Ma perché ci deve essere anche questa grave limitazione e che differenza fa, dal punto di vista estetico dell'edificio, se la unità immobiliare è pertinenza di quella sottostante o si prevedono una o più unità immobiliare nel sottotetto?

E poi va assolutamente eliminata la **prescrizione dei 6 mq dei terrazzi a pozzetto** che la Regione non stabilisce!

Si ravvisa in tutto questo prolificare di norme, non tanto la necessità di un miglioramento estetico, ma il cercare in tutti i modi di ostacolare la realizzazione di un sottotetto abitabile in modo dignitoso e decoroso!

Anche in questo caso l'art. 7/1 la LR 24 (**Doc. 5** pag. 5) è molto chiaro: il Tecnico deve effettuare le adeguate verifiche **strutturali degli edifici e delle relative coperture.** Si tenga presente che la verifica totale dal punto di vista strutturale di tutto l'edificio anche dal punto di vista sismico è una prescrizione molto impegnativa dal punto di vista progettuale e che spesso impedisce di fatto l'utilizzo dei sottotetti a fini abitativi.

6) Osservazione

Contributo di costruzione

Gli interventi sulla LR 24/2001 (e art. 3 e 4 sulla LR 49/2009) sono stati classificati dalla Regione come interventi di ristrutturazione edilizia (almeno per una certa parte).

Questa osservazione sembra apparentemente esulare dalla delibera del CC 40/2016 ma in realtà è pertinente in quanto, in questo momento di grave crisi edilizia, una volta approvato il progetto, occorre pagare gli oneri ed il Comune di Celle si ostina a fare il calcolo degli stessi applicando la tabella per la NUOVA COSTRUZIONE.

La Regione, su richiesta dello stesso Comune di Celle, ha inviato il seguente parere:

dettaglio del parere **numero 22 per Legge regionale 3 novembre 2009, n. 49**

DOMANDA: Geom Mitra Sonia richiesto il 06/05/2010

In merito all'applicazione della tariffa del contributo di costruzione sugli interventi di ampliamento previsti dalla L.R. 49/2009.

La definizione di legge inserisce gli interventi nella categoria della ristrutturazione edilizia per la quale le tabelle comunali (rif. legge regionale 25/1/1995) prevedono l'applicazione dell'importo unitario, ridotto al 50%, sull'intera superficie da ristrutturare.

In caso di intervento di ampliamento che potrebbe anche non interessare, se non marginalmente, l'edificio preesistente, come si applica a suo avviso la tariffa del contributo di costruzione?
Io ipotizzavo l'importo previsto per la ristrutturazione edilizia applicato all'intero edificio che verrà ristrutturato (compreso l'ampliamento).
Qualcuno (il sottoscritto) *mi suggerisce che tale posizione sia parecchio vessatoria nei confronti di chi fa un semplice ampliamento, magari di pochi mq. che non incide sulla superficie esistente.*
E' corretto applicare la tariffa sulla sola superficie in ampliamento?
E in questo caso si applicherebbe la tariffa unitaria intera, quindi non si può parlare di ristrutturazione edilizia ma di nuova costruzione?

RISPOSTA:

Innanzitutto si evidenzia che gli ampliamenti di volume e/o di superficie da realizzarsi in applicazione degli artt 3 e 4 sono definiti al comma 2 del medesimo articolo 3 interventi di ristrutturazione edilizia, in coerenza con la definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 2, lettera f) della Lr. n. 16/2008 e s.m. Pertanto, ai fini della determinazione del pertinente contributo di costruzione è corretto e coerente dare preminenza alla qualificazione degli interventi stabilita nella citata disposizione di legge e, quindi, riferirsi alla

*tariffa relativa alla specifica tipologia di intervento di che trattasi, vale a dire applicare la tariffa della ristrutturazione edilizia di cui all'**allegato "B' alla l.r. n. 25/1995** da computare sulla porzione di unità immobiliare interessata dall'ampliamento volumetrico in argomento.*
*E ciò tenuto conto delle innovazioni introdotte dall'**art. 38, comma 1, della citata l.r. n. 16**, ove in conformità ai più recenti orientamenti giurisprudenziali l'onerosità del titolo edilizio, DIA o permesso di costruire è stata correlata e subordinata all'aumento del carico urbanistico, e non più alla tipologia del titolo edilizio, con conseguente restrizione del campo di applicazione degli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a contributo di costruzione alle ipotesi specificate nelle relative lettere a), b) e c), concretanti incremento del carico urbanistico;*
A fronte di detta ricostruzione e tenuto conto del fatto che a seguito delle innovazioni introdotte dal citato art. 38, comma I della Lr. 16 il campo di applicazione degli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a contributo di costruzione è stato ristretto alle ipotesi ivi specificate concretanti incremento del carico urbanistico (nel senso che in conformità ai più recenti orientamenti giurisprudenziali l'onerosità del titolo edilizio, DIA o permesso di costruire, è stata correlata e subordinata all'aumento del carico urbanistico, e non più alla tipologia del titolo edilizio), è facoltà di ogni Comune, ai sensi dell'ari. 13, comma 7, della l.r. 25, variare i valori di riduzione attualmente previsti nelle tariffe comunali vigenti per gli interventi di ristrutturazione edilizia in base al sopracitato allegato "B" della medesima legge, in modo da poter stabilire per le fattispecie in argomento la tariffa più congrua in rapporto alle ipotesi di cui al suddetto art. 38, comma 1.
Resta ferma comunque la facoltà di ogni Comune, ai sensi dell'ad. 13, comma 7, della l.r. n. 25, di variare i valori di riduzione attualmente previsti nelle tariffe comunali vigenti per gli interventi di ristrutturazione edilizia in base al sopracitato allegato "B" della medesima legge, in modo da poter stabilire per la fattispecie in argomento la tariffa più congrua in rapporto alle ipotesi di cui al suddetto art. 38, comma 1.
*Ciò posto si ritiene che, i**n caso di incrementi volumetrici eseguiti in applicazione dei suddetti artt. 3 e 4 della lr. n. 49, il calcolo del contributo edilizio debba riferirsi alla sola porzione di edificio interessata dall'intervento di ampliamento medesimo, e non già all'intero edificio**, salvo il caso di progetto edilizio che preveda, oltrechè il ridetto intervento di ampliamento in base al Piano casa, anche un'operazione di ristrutturazione edilizia più complessiva, estesa ai locali sottotetto o analoghi in applicazione della l.r. n. 24)2001 relativamente alla quale è da corrispondere il contributo di costruzione a norma del citato ari. 38, comma 1, della l.r. n. 16.*

Il parere **numero 18 per Legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 è uguale al precedente**

Esaminata questa risposta chiara della Regione, per quale motivo il Comune di Celle applica la tariffa per la NUOVA COSTRUZIONE e non quella della RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA?

Occorre una risposta chiara, univoca e definitiva anche su questo punto.

7) Osservazione

Nella **"RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE"** vedasi file *relazione variante.pdf* (**Doc. 7** pag. 4), il Comune afferma:

2. QUADRO URBANISTICO GENERALE DEL COMUNE DI CELLE LIGURE
Il Comune di Celle Ligure è attualmente dotato di un Piano Urbanistico Comunale approvato con decreto n. 302 del Presidente della Giunta Regionale, in data 6 dicembre 1999.
*Il PUC è stato soggetto a variante generale nell'anno 2008, per adeguamento alla **L.R. 1/2008**, "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva"*

Il sottoscritto fa delle osservazioni generali sulla conduzione del Comune dal 1999 ad oggi dal punto di vista urbanistico. Tutte le modifiche apportate al PUC sono state FORZATE dalla Regione Liguria e non hanno comunque portato a nessun cambiamento, in sostanza IMMOBILISMO ASSOLUTO.

Per essere chiari e precisi:

sono state presentate a suo tempo in Comune, ai sensi della ***LR 1/2008***, due istanze (di un certo valore) per migliorare il settore ricettivo: Albergo **ADRIANA** e Albergo **MARINA**

Albergo **ADRIANA:** (SUAP inoltrato il 23/01/2009 e concluso il 18/10/2012) approvato con fatica ma poi non è stata realizzata l'opera (almeno per il momento) per i seguenti motivi:

- oneri comunali (di cui alla Legge Regionale 25/1995) troppo elevati (si pensi che la vicina Varazze ha ridotto gli oneri per gli Alberghi ad 1/10 (non ridotti di 1/10 ma ridotti ad 1/10) proprio al fine di una riqualificazione del settore; molti Alberghi hanno usufruito di questo "incentivo" ed hanno migliorato notevolmente la ricettività con beneficio dell'albergatore e della clientela, mentre Celle sta "morendo" e nessuna fa nulla!
- Situazione economica disastrosa per il settore alberghiero (calo generale di clientela); non c'è stato in Celle NESSUN aumento della capacità ricettiva anzi una notevole riduzione della stessa a causa della richiesta di svincoli (concessi o non concessi ai sensi della Legge Ruggeri LR 1/2008).

Albergo **MARINA**

(**Doc. 9** Istanza del 19/12/2008, Rendering, Lettera Avv. GERBI, Dichiarazione responsabile SUAP):

> Progetto che non solo migliorava l'Albergo ma tutta la zona dei Piani perché metteva in comunicazione (con un ascensore pubblico a costo zero per il Comune) la passeggiata a mare con la Crocetta ed aumentava in modo considerevole i parcheggi in zona.

Il SUAP presentato il **18/10/2008 prot. 17780** *viene trasmesso dal Responsabile dello SUAP con lettera prot. 3782 del 12/3/2009 al servizio urbanistica ed all'Amministrazione Comunale ai fini delle valutazioni necessarie per l'eventuale proposta di variante allo strumento urbanistico Comunale così come è previsto dalla Legge Regionale 1/2008* **e da allora**, nonostante il parere chiesto all'Avv. Giovanni GERBI del 21/4/2009 e consegnato al Sindaco il 23/04/2009, **non se ne è saputo più nulla!**

La pratica di SUAP non è stata neppure avviata, come se fosse facoltà del Comune, e non un obbligo, avviare o non avviare una pratica di conferenza dei servizi. È ovvio che il Comune può rigettare l'istanza ma la Conferenza dei Servizi deve essere sempre e comunque avviata!

Questa è la modalità in cui il Comune di Celle porta avanti le richieste di SUAP!

Questi rilevi potrebbero apparire NON pertinenti alle osservazioni di cui alla delibera del CC n° 40 del 07/07/2016 ma occorre che i Consiglieri Comunali, la Regione e forse anche la Magistratura, sappiano quale sia la effettiva realtà urbanistica del Comune di Celle.

8) Osservazione

entrata in vigore legge sottotetti (DCC 40/2016 pag. 81)

ART. 42quinquies – SALVAGUARDIA

1. Le disposizioni di cui agli articoli 42 bis, ter e quater si applicano integralmente a decorrere dall'entrata in vigore della variante 2014 al PUC.

2. Fino ad allora in presenza di regimi e/o normative differenti, si applica sempre quella più restrittiva.

Il Comune nella sua relazione:

RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI DELLA L.R. 32/2012, afferma:

Tale variante (dei sottotetti*) è stata redatta autonomamente rispetto alla "Variante 2014" in itinere, in quanto, come consigliato dall'ufficio legale del servizio urbanistica regionale, la procedura approvativa definita dall'art. 7 della L.R. 24/2001, di tipo speciale e semplificato, non poteva essere disattesa dal Comune, inserendola nella variante generale che stava seguendo una procedura più complessa, disciplinata dalla L.R. 36/1997.*

Il Comune pertanto adotta la strada semplificata (per "risparmiare" tempo) e poi applica la norma solo dopo l'approvazione della Variante generale 2014 al PUC (che sarà molto lunga)!

Ma c'è qualche cosa che non va?

Rispettosi ossequi.

Celle Ligure, 22/08/2016

Dott. Ing. Arturo BRICCHETTO

Allegati:

Doc. 1 *PEC comune di Celle Ligure Sottotetti.pdf*
Doc. 2 *Campo_appl DGR 223 del 28-02-2014.pdf*
Doc. 3 *DGR 223 del 28-02-2014 VAS REGIONE LIGURIA ACUSTICA.pdf*
Doc. 4 *LR 32-2012 VAS 12970-pdf1.pdf*
Doc. 5 *Testo ufficiale BURL della LR 24-2001 con LR 30-2014.pdf*
Doc. 6 *Testo LR 16 coordinato con lr 41 del 2014 ominbus 12 del 2015-2.pdf* (parte)
Doc. 7 *relazione variante.pdf*
Doc. 8 *rapporto preliminare verifica assoggettabilità a VAS.pdf*
Doc. 9 *LR 1/2008 Albergo MARINA* (n° 4 file)
Doc.10 *Celle da GOOGLE.pdf*
Doc.11 *Perimetrazione Esclusioni ACUSTICHE.pdf*