



COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA

Provincia di Bari

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO

Sessione Straordinaria

Seduta Urgente e Pubblica

N° 9

OGGETTO: Legge regionale n. 33 del 15 novembre 2007 – Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati esistenti e di aree pubbliche non autorizzate.

L'anno **duemilaotto** il giorno **tedici** del mese di **febbraio** alle ore 20,00 e seguenti in Canosa di Puglia, nella sede comunale e nella sala delle adunanze aperta al pubblico, si è riunito in 1^a convocazione, sotto la **Presidenza** del Sig. **Pizzuto Michele** e con la partecipazione del Segretario Generale, **dott. Pasquale Mazzone**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dal **SINDACO**
e dai **CONSIGLIERI**:

Francesco Ventola

1. PIZZUTO	Michele	PRESIDENTE del CONSIGLIO	
2. DI PALMA	Nicola		
3. LOVINO	Fedele	17. DI SCISCIOLA	Roberto
4. DI VIRGILIO	Sabino	18. SINESI	Tommaso
5. CASIERI	Pasquale	19. D'AMBRA	Biagio
6. SPERANZA	Salvatore	20. MANTOVANO	Nicola
7. BUONO	Roberto	21. DI NUNNO	Saverio
8. CECCA	Virgilio	22. PATRUNO	Giovanni
9. SIMONE	Salvatore	23. COLASANTE	Giovanni Battista N.
10. FORINO	Fernando	24. DI GIACOMO	Dario
11. SACCINTO	Lucia Mariacristina	25. DI MONTE	Antonio
12. CARACCIOLO	Gennaro	26. PRINCIGALLI	Vincenzo L.
13. PRINCIGALLI	Francesco	27. DI FAZIO	Pasquale
14. COLABENE	Vincenzo	28. BASILE	Pietro
15. D'AMBRA	Paolo	29. QUINTO	Giovanni
16. MATARRESE	Giovanni	30. MERAFINA	Gianfranco

Sono assenti i seguenti Consiglieri: Buono – Cecca – Princigalli Vincenzo.

Pertanto, i presenti sono **28** e gli assenti **3**.

Assistono alla seduta gli Assessori: Rosa – Vicesindaco, Di Giacomo, Malcangio, Marcovecchio, Pinnelli, Scaringella, Todisco, Travisani e Vitriani.

Omissis

Il Sindaco, Francesco VENTOLA, su istruttoria esperita dal Dirigente ing. Mario Maggio propone l'adozione del presente provvedimento:

PREMESSO:

- che con delibera n. 587 del 18 maggio 1999 la G.R. ha approvato il “Piano di recupero del centro storico”
- che con delibera n. 118 del 15 febbraio 2005 la G.R. ha definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, il “Piano Regolatore Generale” del Comune di Canosa di Puglia;
- che con delibera n. 58 del 02.12.2005 il C.C. ha approvato i cosiddetti “*Primi Adempimenti*” del Piano Urbanistico Tematico Territoriale Paesaggistico;
- che con delibera n. 46 del 31.07.2006 il C.C. ha approvato il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA);
- che con delibera n. 71 del 29.12.2006 il C.C. ha adottato la variante al PRG relativa all'adeguamento del Piano regolatore Generale al Piano Urbanistico Tematico Territoriale Paesaggistico;
- che il Consiglio regionale, in data 15 novembre 2007 ha approvato la legge regionale n. 33 avente per oggetto “Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate” che testualmente recita:

ART. 1

(FINALITÀ E OGGETTO)

- 1. La presente legge 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.*
- 2. 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:*
 - a) il recupero delle volumetrie del piano sottotetto esistente ai fini connessi con l'uso residenziale;*
 - b) 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;*
 - c) il recupero dei locali seminterrati da destinare a uso residenziale e dei locali seminterrati e interrati da destinare a uso terziario e/o commerciale.*

3. *Il recupero volumetrico può essere consentito purché gli edifici interessati:*
 - a) *siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge;*
 - b) *ricadano in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale e siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.*
4. *Il recupero volumetrico può essere consentito nel rispetto della sicurezza statica degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.*

ART. 2

(DEFINIZIONI)

1. *Ai fini della presente legge si definiscono:*
 - a) *sottotetti: i locali sovrastanti l'ultimo piano degli edifici o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura, che non siano stati computati all'atto del rilascio del titolo abilitativo (concessione edilizia e/o permesso di costruire) come volume residenziale;*
 - b) *porticati: le superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta;*
 - c) *seminterrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai due terzi della superficie laterale totale;*
 - d) *interrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale;*
 - e) *volume: il volume totale fuori terra dell'edificio, calcolato in sede di rilascio del titolo abilitativo, depurato dai volumi interrati, non computabili in base ai vigenti regolamenti edilizi comunali;*
 - f) *volume trasformabile: il prodotto di tutte le superfici passibili di recupero/riutilizzo ai fini della presente legge per le relative altezze.*

ART. 3

(LIMITI DI APPLICAZIONI)

1. *Il consiglio comunale, entro novanta 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.*

ART. 4

(CONDIZIONI PER IL RECUPERO)

1. *Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge è ammesso qualora sussistano contestualmente le seguenti condizioni:*

- a) *l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;*
 - b) *l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente per usi diversi da quello residenziale, deve essere stato sanato preventivamente ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), della legge 23 dicembre 1994, n.724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e della legge del 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici);*
 - c) *l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40. Negli edifici siti al di sopra dei 300 metri sul livello del mare è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta, la chiusura di tali spazi non è obbligatoria. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.*
2. *Ai fini del raggiungimento dell'altezza media di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro della Sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975.*
 3. *Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, se volti all'eventuale e successiva suddivisione in due o più unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenti nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.*

4. *Non sono assoggettati al versamento di cui al comma 3 gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.*

ART. 5

(MODALITÀ D'INTERVENTO)

1. *Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.*
2. *Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali, il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purchè siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio. In particolare, per gli abbaini non può essere interrotta la linea di gronda ne può essere superata la linea di colmo.*
3. *Il progetto di recupero abitativo dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere 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.*

ART. 6

(RISTRUTTURAZIONI E CONTRIBUTI)

1. *Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), come modificata dall'articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301.*
2. *Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, come modificato dall'articolo 1 del d.lgs 301/2002 e dall'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166.*

ART. 7

(RECUPERO DI PORTICATI)

1. *Il recupero dei porticati a uso residenziale o a uso terziario e/o commerciale di cui all'articolo 1, comma 2), lettera b), è consentito, previo rilascio del permesso di costruire, purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità o di agibilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene. In deroga alle vigenti norme è consentita una altezza minima di piano diversa, comunque non inferiore a 2,70 metri.*

2. *Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli stessi oneri di cui all'articolo 6, comma 2.*

ART. 8

(UTILIZZO RESIDENZIALE DEI PIANI SEMINTERRATI E TERZIARIO E COMMERCIALE E DEI PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI)

1. *L'utilizzo di piani seminterrati a uso residenziale e di piani seminterrati e interrati a uso terziario e/o commerciale è consentito, previo rilascio del permesso di costruire, purché siano rispettate le prescrizioni dei vigenti regolamenti edilizi e siano almeno assicurate le seguenti condizioni:*
- a) altezza interna non inferiore a metri 2,70;*
 - b) 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;*
 - c) rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica antincendio;*
 - d) accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria;*
 - e) 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 decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393).*
2. *Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli stessi oneri di cui all'articolo 6, comma 2."*

DA ATTO:

- ⇒ che il Piano di recupero del centro storico del Comune di Canosa di Puglia, dotato di proprie norme per l'esecuzione di interventi edilizi, interessa l'intera zona tipizzata come "A" di cui al DM 1444/1968 dell'abitato del Comune di Canosa Puglia;
- ⇒ che con delibera n. 23 del 24.04.2007 il C.C. ha approvato il Regolamento inerente "Disposizioni per lo sviluppo e nuove norme per l'insediamento delle attività produttive di cui alla tavola n. 12 del vigente PRG – aree urbanizzate – edifici e settori urbani di pregio" che interessa i tessuti urbani da tutelare (zone "A", "B1" e parte della "B2") così come identificati nel vigente PRG, nonché gli edifici di particolare pregio storico ed architettonico;

Propone al Consiglio comunale l'applicazione delle disposizioni di cui alla legge regionale n. 33/2007, come sopra dettagliatamente richiamata, significando che gli interventi di cui all'art. 1 possono essere consentiti purché gli edifici interessati:

- 1. siano stati realizzati alla data di entrata in vigore della legge ovvero rientrino nelle disposizioni di cui all'art. 4 comma 1 lettera b);*
- 2. ricadano in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale e siano serviti dalle urbanizzazioni primarie;*
- 3. che sia garantito il rispetto della sicurezza statica degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.*

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA la proposta e relativa relazione di cui in premessa;

VISTO il D.Lgs. 267/2000;

VISTA l'art 3 della legge regionale del 15.11.2007 n. 33;

RITENUTO di dover applicare le disposizioni di cui alla legge regionale n. 33/2007, come sopra dettagliatamente richiamata, significando che gli interventi di cui all'art. 1 possono essere consentiti purché gli edifici interessati:

- 1. siano stati realizzati alla data di entrata in vigore della legge ovvero rientrino nelle disposizioni di cui all'art. 4 comma 1 lettera b);*
- 2. ricadano in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale e siano serviti dalle urbanizzazioni primarie;*
- 3. che sia garantito il rispetto della sicurezza statica degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.*

VISTO il parere ex art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000 ai soli fini della regolarità tecnica reso dal Dirigente il Settore Edilizia e SUAP ing. Mario Maggio;

VISTO il parere di conformità del Segretario Generale dott. Pasquale Mazzone in base all'art. 97 comma 2 del D.Lgs.267/2000;

RILEVATO che l'adozione del presente atto non ha rilevanza contabile;

A maggioranza di voti espressi per appello nominale e, precisamente, con 25 voti a favore e 1 astensione espressamente dichiarata dal Consigliere Di Monte.

DELIBERA

- PRENDERE** atto di quanto previsto dalla legge regionale del 15.11.2007 n. 33 e della relativa proposta approvandola nel suo intero contenuto;

2. **STABILIRE** che gli interventi, da eseguirsi in applicazione della richiamata legge regionale n. 33/2007, siano consentiti agli edifici che:

- a) *risultino realizzati alla data di entrata in vigore della legge, ovvero rientrino nelle disposizioni di cui all'art. 4 comma 1 lettera b);*
- b) *ricadano in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale e siano serviti dalle urbanizzazioni primarie;*
- c) *sia garantito il rispetto della sicurezza statica degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità;*

significando che gli interventi stessi dovranno rispettare, comunque, sia quanto previsto dalle NTA del “*Piano di recupero del centro storico*” sia le disposizioni di cui alla delibera di C.C. n. 23 del 24.04.2007 relativa al Regolamento avente per oggetto “*Disposizioni per lo sviluppo e nuove norme per l'insediamento delle attività produttive di cui alla tavola n. 12 del vigente PRG – aree urbanizzate – edifici e settori urbani di pregio*”.

Parere tecnico ex art. 49 – comma 1 – D.Lgs. n. 267/2000: **Favorevole**

Il Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive
F.to Ing. Mario Maggio

Parere di conformità ai sensi dell'art. 97 – comma 2 – D.Lgs. n. 267/2000

Il Segretario Generale
F.to Dott. Pasquale Mazzone

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Segretario Generale

F.to

Dott. Pasquale Mazzone

Il Presidente del Consiglio

F.to

Avv. Michele Pizzuto

SI ATTESTA

che la presente deliberazione, così come risulta dagli atti d'ufficio:

è stata affissa a questo Albo Pretorio il _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124 – comma 1 – D.Lgs. n. 267/200 (n. _____ Reg. Pub.), giusta relazione del messo comunale Sig. _____

Dal Palazzo di Città, li _____

**IL CAPO SERVIZIO
SEGRETERIA – AA.GG.**
F.to Rag. Vincenzo Curci

è stata resa prontamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – D.Lgs. n. 267/2000

è divenuta esecutiva il _____ decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134 – comma 3 – D.Lgs. n. 267/2000).

Dal Palazzo di Città, li _____

**IL CAPO SERVIZIO
SEGRETERIA – AA.GG.**
F.to Rag. Vincenzo Curci

=====

COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Canosa di Puglia _____

**IL CAPO SERVIZIO
SEGRETERIA – AA.GG.**
Rag. Vincenzo Curci