



COMUNE DI NOVI LIGURE

III SETTORE

Istanza presentata da: **SOMMO Isabella Giorgina**

in data **20/08/2014** prot. **22640** n. prat. **223/2014** intesa ad ottenere il **permesso di costruire** per **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE DA DESTINAZIONE TERZIARIA A RESIDENZIALE SENZA OPERE EDILI AI SENSI DELLA LEGGE 106/2011** in **VIA PIETRO ISOLA, 3.**

RELAZIONE TECNICA

La domanda di permesso in deroga è pervenuta in data 20/08/2014.

I termini del procedimento sono stati comunicati con varie note del Comune, ultima delle quali quella del 29/12/2014 con cui, facendo proprio il comunicato dell'Assessore Regionale all'Urbanistica del 16/10/2014, è stato fissato che *"i termini del procedimento per il rilascio dei permessi in deroga possono essere considerati quelli ordinari, ma con decorrenza da pronunciamento del Consiglio Comunale. Fermo restando che la concessione della deroga dipende dalla volontà del Consiglio comunale, se questa sarà accordata, considerato che il Settore Urbanistica ha in corso l'istruttoria delle richieste dal punto di vista edilizio, si provvederà a rilasciare il permesso entro 30 giorni dalla data della deliberazione"*.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 sono stati adottati gli indirizzi e i criteri operativi inerenti l'ambito e le modalità di applicazione della legge 106/2011 per cui possono essere prese in considerazione ed istruite le istanze fin qui depositate al fine di acquisire tutti i pareri necessari per la valutazione della deroga da parte del Consiglio Comunale stesso.

L'edificio in questione, costituito di n. 34 unità direzionali e n. 2 residenziali, è stato realizzato a seguito rilascio di permesso di costruire n. 45 del 18.04.2007, ha ottenuto l'agibilità nell'anno 2010 e pertanto può essere considerato di recente costruzione; si trova palesemente in buono stato di conservazione.

Istanze analoghe a quella in esame sono state inoltrate dalla Società che ha realizzato l'edificio, SIMAF S.r.l., relativamente alla trasformazione senza opere di n. 11 unità immobiliari ad uso ufficio in altrettante abitazioni nonché dalla Ditta REALE FIORENZO S.r.l. per la trasformazione di una unità immobiliare al terzo piano; per la prima il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 31 del 28/07/2015, ha concesso l'autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga e successivamente è stato rilasciato il permesso n. 31 in data 17/08/2015; per la seconda il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 32 del 28/07/2015, ha concesso l'autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga ed il permesso è in corso di rilascio.

L'istanza in esame verte sulla trasformazione senza opere edili di n. 1 unità immobiliare a destinazione direzionale collocata al piano secondo.

La motivazione per potersi avvalere della deroga è da ricercarsi, come già detto per le istanze della SIMAF S.r.l. e della REALE FIORENZO S.r.l., nell'impossibilità di collocare le unità

immobiliari a destinazione direzionale con il rischio di portare l'edificio ad uno stato di abbandono (dall'anno 2006 "... il mercato edilizio è andato incontro a un profondo cambiamento che ha progressivamente compromesso la richiesta e svalutato l'offerta anche riguardante le recenti costruzioni. Le previsioni di vendita del 2006 sono state completamente ribaltate dalla crisi del lavoro e quindi dell'occupazione, dalla chiusura sempre più numerosa di aziende e attività terziarie, elementi che hanno ultimamente impedito la collocazione degli immobili a destinazione terziaria").

In relazione alle normative di settore, il cui rispetto deve essere verificato secondo le disposizioni della legge 106/2011 viene precisato quanto di seguito.

L'edificio è stato costruito nel rispetto della normativa riguardante il contenimento dei consumi energetici ed è stato qualificato in classe A+; viene proposta l'integrazione della dotazione di collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria in relazione alla nuova destinazione residenziale delle unità delle quali è richiesto il mutamento della destinazione d'uso (n. 1 unità di proprietà della Ditta richiedente, n. 11 unità di proprietà della ditta costruttrice SIMAF S.r.l. e n. 1 unità della Ditta REALE FIORENZO S.r.l. come richiesto Commissione Edilizia in sede di esame di precedenti pareri preventivi.

Le norme igienico-sanitarie e quelle in materia di barriere architettoniche risultano rispettate ed erano già verificate in sede di progettazione del fabbricato e del conseguente rilascio del permesso di costruire; la destinazione direzionale è infatti assimilabile a quella abitativa.

In relazione alle norme di sicurezza ed antincendio l'edificio è in possesso di apposito C.P.I. Viene rispettata la normativa antisismica (v. documentazione allegata).

Il contributo di costruzione, ai fini del rilascio del permesso per l'edificazione, era stato determinato e successivamente corrisposto per la destinazione direzionale e pertanto sulla base di tariffe più elevate rispetto alla residenza; lo stesso dicasi della dotazione di standard urbanistici per i quali l'Amministrazione Comunale aveva accettato la proposta di monetizzazione.

L'intervento, come già detto per le istanze della SIMAF S.r.l. e della REALE FIORENZO S.r.l., è da ritenersi compatibile e complementare:

- a scala urbanistica, considerando la localizzazione dell'edificio nei pressi del centro storico ed in piena area urbana; l'art. 21 delle norme del P.R.G. prevede per l'intera zona urbana la destinazione residenziale prevalente e, in subordine le attività con essa compatibili; peraltro il P.R.G. indica l'area "Z.3" come il centro direzionale della città e per la stessa prevede comunque una quota di destinazione residenziale;
- a scala edilizia, in riferimento alla tipologia dell'edificio ed alla sua partizione interna che individua unità immobiliari con caratteristiche tali da essere utilizzabili sia come uffici sia come abitazioni.

Secondo quanto indicato nel documento di criteri ed indirizzi approvato dal Consiglio Comunale, che richiama le indicazioni date dalla Regione attraverso la circolare 7/UOL-2012, i vari pareri emessi e il comunicato dell'Assessore Regionale del 16/10/2014, l'intervento, nella sua globalità, può essere qualificato come razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, intendendo per questo gli interventi volti a valorizzarne l'uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi sia in termini di destinazione d'uso. Gli interventi di razionalizzazione possono essere effettuati anche su scala edilizia, anche tramite mutamenti di destinazione d'uso di parti di un edificio; nella fattispecie, benché l'istanza riguardi un'unica unità immobiliare, il mutamento di destinazione d'uso a residenziale è da ritenersi un completamento di quanto richiesto dalla SIMAF S.r.l. e dalla REALE FIORENZO S.r.l.

La deroga richiesta riguarda essenzialmente il parametro della destinazione d'uso e si tratta, come già detto sopra di mutamento di destinazioni tra loro compatibili e complementari.

Come nei casi precedenti viene proposta l'implementazione dei collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sempre secondo il sopra citato documento di criteri ed indirizzi " ... il degrado – che ha uno sviluppo inevitabile nel tempo – deve essere almeno "in corso", deve dunque avere manifestato la sua esistenza anche se non ancora pervenuto a condizioni eclatanti. Il concetto di degrado può quindi riferirsi non solo ad un fenomeno di tipo fisico (danneggiamento di infrastrutture e/o

strutture), ma anche a uno stato di evidente abbandono, che priva il bene della sua funzionalità ed utilità nel contesto urbano”.

Il comunicato dell'Assessore Regionale all'Urbanistica del 16/10/2014, richiamato più volte nel documento comunale di indirizzi e criteri, enuncia :”*Sul tema del concetto di interesse pubblico, si ribadisce che il primo interesse pubblico sta nella eliminazione del degrado: la sussistenza di tale interesse deve pertanto emergere in maniera chiara ed esaustiva nel progetto presentato*”.

Il contributo straordinario introdotto con la legge 164/2014 è stato calcolato dalla proponente secondo le modalità di calcolo indicate nel documento di indirizzi approvato dal Consiglio Comunale per i casi di mutamento della destinazione d'uso senza opere, e risulta corretto e corrispondente a tali indirizzi.

Il calcolo, tenendo conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è stato effettuato attraverso la differenza tra la quotazione massima, riferita alla zona di intervento, della destinazione in progetto (residenziale – €/mq. 1.150) e la quotazione minima della destinazione in essere (uffici - €/mq. 1.000), con riferimento alle quotazioni riferite all'area così definita: “*Fascia/Zona: Semicentrale/Zona centrale (zona Viali)*”. Ne deriva un maggior valore pari a €/mq. 150, per un totale di € 12.064,50 e, conseguentemente un contributo straordinario da versare pari a € 6.032,26 (50%).

La Commissione Edilizia, nella seduta del 25/06/2015, in sede di esame delle precedenti istanze della SIMAF S.r.l. e della REALE Fiorenzo S.r.l. ha preso atto e condiviso quanto emerso in sede di esame dell'istanza di parere preventivo della SIMAF S.r.l. (seduta del 10/04/2014) e cioè che l'intervento possa essere considerato complementare e compatibile sia a scala edilizia sia a scala urbanistica. Sotto il profilo tecnico è stata valutata positivamente la proposta di implementazione dei collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria; ha inoltre richiesto di verificare se il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile, sia compatibile anche con la nuova destinazione.

In quella sede la Commissione ha ritenuto di astenersi dall'esprimersi sull'applicabilità della legge 106/2011, in quanto la relativa valutazione si inserisce in un vaglio dell'interesse pubblico che è pacificamente precluso alla Commissione Edilizia medesima.

Successivamente l'Ufficio competente ha accertato che non necessita ulteriore verifica da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

In data 17/11/2015 l'ufficio Sportello Unico Edilizia ha effettuato il sopralluogo, da cui è risultato che l'immobile non è utilizzato ed è stata anche verificata l'assenza di abusi edilizi, ai sensi dell'art. 5 comma 10 L. 106/2011.

La sussistenza dell'interesse pubblico in ogni caso deve essere riconosciuta dal Consiglio Comunale il quale ha ampia facoltà decisionale, sulla scorta dei criteri approvati.

Novi Ligure, 17/11/2015

**Il Dirigente del III Settore
(Ing. Paolo Ravera)**



