

Comune di Livorno

*Dipartimento 5 "Politiche del Territorio"
U. Org.va Urbanistica - Edilizia Privata*

**DIPARTIMENTO IV – SVILUPPO E GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O.VA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA**

**RELAZIONE RELATIVA ALLE MODALITA' APPLICATIVE DELLA
NORMATIVA INTRODOTTA CON LA L.R.T. 40/11.**

La principale innovazione introdotta con la L.R. 40/11 riguarda la modifica della definizione di ristrutturazione.

Infatti, precedentemente l'art. 79 della L.R. 1/05 riassumeva in unica definizione gli interventi eseguibili sia sul fabbricato che sull'area pertinenziale. In sostanza, nell'ambito dell'intervento definito di ristrutturazione potevano anche essere realizzate opere sul lotto di pertinenza (quali garage pertinenziali e volumi tecnici in deroga agli indici di fabbricabilità). Ed in questo senso il regolamento edilizio del 2009, adeguato alla normativa regionale, ricomprendeva all'interno della nozione di ristrutturazione tutte le addizioni volumetriche e tutte le opere pertinenziali consentite sia in aderenza al fabbricato che sul lotto di pertinenza.

Il tutto in linea con quanto previsto dal regolamento urbanistico che, nelle varie aree normative, parla genericamente di interventi di ristrutturazione.

L'art. 79 della L.R.1/05, come modificato dalla L.R. 40/11, ha invece diversificato gli interventi assoggettati a SCIA distinguendo tra le opere da eseguirsi sui fabbricati che, rimangono correttamente definite di ristrutturazione, e le opere da eseguirsi sulle aree di pertinenza che costituiscono oggi una specifica tipologia di intervento non più compresa nella definizione di ristrutturazione.

A ciò si aggiunga che la legge, con un procedimento abbastanza anomalo, ha definito, in conformità con la previsione del T.U. 380/01, il limite massimo di incremento volumetrico che può essere effettuato sia rispetto alle opere in aderenza al fabbricato che rispetto a quelle da realizzare sul resede dello stesso. In altre parole, ha previsto che le modifiche della sagoma del fabbricato finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi non possano superare il 20% del volume esistente.



Comune di Livorno

Dipartimento 5 "Politiche del Territorio"
U. Org.va Urbanistica - Edilizia Privata

Lo stesso limite viene ripetuto per le opere da realizzarsi sulle aree di pertinenza di fabbricati, quali garage, demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione sul lotto.

In tutti questi casi, i nuovi volumi non possono superare il 20% del volume dell'edificio principale o di quello su cui si interviene in ristrutturazione.

Questo pone un duplice ordine di problemi:

- 1) La fattibilità degli interventi sulle aree pertinenziali non deriverebbe più direttamente dal regolamento urbanistico, prevedendo detto regolamento esclusivamente la definizione di ristrutturazione edilizia;
- 2) Il parametro edificatorio adottato nel Comune di Livorno è la SLP (superficie lorda di pavimento) e non il volume. Occorre dunque comprendere se il limite del 20% debba essere riferito alla SLP, al volume o ad entrambi i parametri;

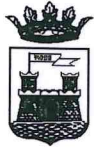
Tutto questo, come anticipato nel rapporto già citato, avrebbe dovuto essere oggetto della revisione del regolamento edilizio.

Sul punto, salvo diversa valutazione, riteniamo di poter proporre quanto segue:

- 1) Il concetto di ristrutturazione riportato nel regolamento urbanistico comprendeva sicuramente al suo interno la possibilità di realizzare autorimesse pertinenziali nonché volumi tecnici sul resede dell'edificio principale.

Questo si deduce dalla lettura del regolamento edilizio approvato contestualmente al regolamento urbanistico (del. CC n. 42/98 e 18/99) all'interno del quale, in linea con le definizioni all'epoca vigenti, il concetto di ristrutturazione consentiva di realizzare autorimesse pertinenziali nella misura di 1 mq. ogni 3,3, di SLP dell'unità immobiliare principale nonché volumi tecnologici e piscine pertinenziali.

Dette definizioni si ritrovano anche nei regolamenti del 2003 e del 2009 nei quali ancora si fa riferimento alla possibilità di realizzare autorimesse pertinenziali, volumi tecnici (di una dimensione non superiore a 6 mq. per unità immobiliare a destinazione residenziale) e piscine pertinenziali. Gli stessi regolamenti, peraltro, consentono anche la demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione sul lotto. E' dunque evidente che il Consiglio Comunale ha espressamente previsto la



Comune di Livorno

Dipartimento 5 "Politiche del Territorio"
U. Org.va Urbanistica - Edilizia Privata

possibilità di realizzare interventi anche sul resede dei fabbricati nell'ambito del concetto di ristrutturazione fino ad oggi vigente.

Essendo chiarissima la volontà del legislatore comunale nel senso di individuare esattamente gli interventi consentiti, non può certamente essere una norma regionale sopravvenuta a modificarla.

Pertanto, riteniamo che gli interventi di realizzazione dei volumi pertinenziali sul resede dei fabbricati possano ancora ritenersi consentiti in quanto espressione di una precisa volontà del legislatore comunale. Questo, ovviamente, in attesa della revisione dello strumento urbanistico-edilizio per il suo allineamento alla normativa regionale.

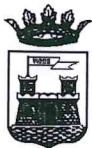
Dato questo concetto, occorre però fare una ulteriore precisazione: relativamente agli interventi pertinenziali sul resede del fabbricato, l'art. 79 novellato dalla L. 40/11 esclude dagli indici di fabbricabilità esclusivamente le autorimesse pertinenziali da realizzarsi all'interno dei centri abitati. Non vengono invece esclusi i locali tecnici. Di questa portata innovativa non può non tenersi conto. Pertanto, i volumi tecnici da realizzarsi sull'area di pertinenza del fabbricato non potranno più essere esclusi dall'indice di fabbricabilità ma saranno realizzabili solo laddove vi sia capacità edificatoria sufficiente riconosciuta dal regolamento urbanistico.

In conclusione, dunque, dobbiamo ritenere che le modifiche introdotte nel 2011 non escludano la possibilità di continuare a realizzare interventi pertinenziali sul resede dei fabbricati, con la sola eccezione dei volumi tecnici che potranno essere realizzati solo nel caso in cui sia possibile sfruttare la capacità edificatoria del lotto.

- 2) Come abbiamo visto la legge pone, per gli interventi di ampliamento ammessi sia sul fabbricato che sull'area di pertinenza, il limite del 20% del volume del fabbricato principale.

In primo luogo, si tratta di capire cosa abbia voluto dire la legge regionale con l'espressione "volume". Sul punto non è stata emanata alcuna circolare regionale ma nel corso di incontri e convegni cui abbiamo partecipato sono stati indicati i principi in base ai quali interpretare la norma.

In particolare, mentre il "volume" cui si riferisce la definizione di sostituzione edilizia deve intendersi coincidente con il parametro urbanistico esistente all'interno del comune, nella fattispecie di cui ci stiamo occupando occorre, invece, far riferimento ai principi generali riguardanti la nozione di secondarietà che, nella legge regionale 1/05, all'art. 79, si esprime riferendosi alle **addizioni funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi**, nel



Comune di Livorno

Dipartimento 5 "Politiche del Territorio"
U. Org.va Urbanistica - Edilizia Privata

caso di interventi sul fabbricato mentre, nel caso di opere sul resede, parlando di opere **pertinenziali**.

In entrambi i casi, è chiaro che il risultato finale dell'intervento non deve condurre alla modifica sostanziale dell'organismo originario sia in termini funzionali che volumetrici. La legge regionale, quindi, in assonanza con i principi generali dettati dal T.U. 380/01, ha inteso fissare un limite che, anche in termini di immediata percezione visiva, dia contezza della secondarietà di un volume rispetto ad un altro. Da questo non può che dedursi la volontà di far riferimento al rapporto tra volumi fisici e non a quello risultante dalla applicazione di parametri edificatori che spesso introducono elementi non computati ma fisicamente esistenti.

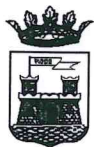
Dunque, il rapporto del 20% fissato dalla legge regionale tra volume principale e pertinenze o addizioni funzionali deve essere riferito al volume fisico dei due manufatti.

Le conseguenze di questo ragionamento sono le seguenti:

Sia nel caso di realizzazione di addizioni funzionali in aderenza al fabbricato che nel caso di realizzazione di opere pertinenziali sul resede del medesimo, dovranno, in primo luogo, essere verificati i parametri dimensionali massimi previsti dal regolamento edilizio.

Ulteriore precisazione deve essere fatta in riferimento alla nozione di edificio o volume principale. E' evidente che, trattandosi di addizioni funzionali o opere pertinenziali ad unità immobiliari (vedasi autorimesse pertinenziali, volumi secondari, porticati ecc.) il volume cui far riferimento per la verifica del rispetto del limite del 20% non potrà essere il volume di tutto l'edificio ma quello dell'unità immobiliare rispetto alla quale viene realizzato il volume pertinenziale o l'addizione funzionale. Unica eccezione è l'ampliamento una tantum previsto dall'art. 15 del regolamento urbanistico nel quale il parametro di riferimento non è l'unità immobiliare ma l'intero edificio. La norma prevede infatti la possibilità di realizzazioni ampliamenti del 20% con il massimo di 25 mq. della SLP degli edifici residenziali recenti. Il riferimento non è dunque l'unità immobiliare ma l'edificio nella sua interezza. Si può, quindi, ritenere che lo stesso riferimento possa essere mantenuto anche in relazione al rispetto del limite volumetrico del 20% fissato dalla norma regionale. I due parametri (quello comunale e quello regionale) vengono anche in questo caso valutati rispetto al medesimo organismo edilizio.

In sostanza, nel caso di opere pertinenziali da realizzarsi sia in aderenza al fabbricato sia sul resede dello stesso, dovranno essere, in primo luogo, verificati i parametri posti dal regolamento edilizio (ad esempio, nel caso di autorimesse pertinenziali il rispetto del parametro di un mq. di autorimessa ogni 3,3, mq. di SLP) . Ma a questa verifica dovrà essere aggiunto l'accertamento del rispetto del limite volumetrico del 20% calcolato con



Comune di Livorno

Dipartimento 5 "Politiche del Territorio"
U. Org.va Urbanistica - Edilizia Privata

riferimento al volume fisico dell'unità immobiliare principale (salvo il caso già esposto dell'ampliamento una tantum).

Questo procedimento dovrà essere seguito sia per le opere da realizzarsi in aggiunta al fabbricato sia per le opere da eseguirsi sul resede. E la verifica dovrà essere effettuata in relazione a tutte le opere previste dal regolamento **ivi comprese le cantine interrato, nella considerazione che costituisce edificazione anche la realizzazione di parti interrate degli immobili.**

Laddove il limite volumetrico non sia rispettato, l'intervento non sarà consentito nemmeno a seguito di rilascio di permesso a costruire, mancando in tal caso la conformità urbanistica. Si deve, infatti, ricordare, come già detto, che gli interventi di realizzazione di addizioni funzionali o di pertinenze vengono consentiti nell'ambito della nozione di ristrutturazione edilizia. Conseguentemente, considerato che il superamento del limite volumetrico del 20% fissato per i volumi secondari determina, per volontà della legge regionale, la realizzazione di opere che si configurano come organismi autonomi o che non sono pertinenze, ne consegue la non fattibilità degli interventi medesimi per mancanza della norma urbanistica di riferimento (ovviamente salvi in casi di utilizzazione di indici edificatori e, dunque, di realizzazione di interventi definibili di nuova costruzione).

Rimane inteso che nel caso di successione di pratiche edilizie, laddove si eseguano interventi di ampliamento riconducibili alla ristrutturazione in quanto eseguiti in aderenza al fabbricato principale, il limite massimo di ampliamento volumetrico complessivamente realizzato non potrà essere superiore al 20%. Lo stesso si dica relativamente agli interventi realizzati sul resede.

A tal proposito, considerato che i limiti volumetrici sono stati imposti con la L. 40 del 5.8.2011, è da ritenere che non debba essere effettuato il cumulo volumetrico nel caso di interventi legittimamente eseguiti in precedenza (il che non esclude l'obbligo di applicare sempre i limiti previsti dal regolamento edilizio vigente).

Un'ultima precisazione relativamente alla tipologia di intervento definita demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione sul lotto. Anche in tale caso, nell'ipotesi di accorpamento di volumi esistenti, il volume risultante non potrà superare il limite del 20%. Identico limite varrà, salva la possibilità di effettuare la sostituzione edilizia mediante rilascio di permesso a costruire, anche nei casi di demolizione di un volume secondario già superiore all'origine al 20% del volume dell'unità principale e sua ricostruzione in diversa collocazione. L'inquadramento dell'intervento nell'ambito della ristrutturazione, comporta automaticamente la necessità di applicare il limite volumetrico del 20% al manufatto risultante dalla demolizione.



Comune di Livorno

Dipartimento 5 "Politiche del Territorio"
U. Org.va Urbanistica - Edilizia Privata

Il dirigente
Dott.ssa Susanna Cenerini