



COMUNE di SAVONA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

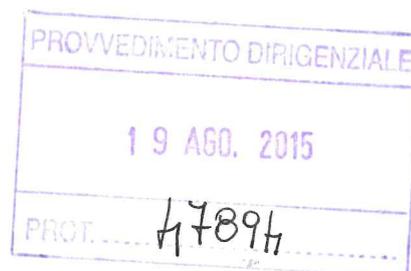
SETTORE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
DIRIGENTE ARCH. GIOVANNA MACARIO
INCARICATO DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA IVO MAFFIOLI

N. DETERMINA	DATA	N. PROT.	DATA
620	19 AGO. 2015		

OGGETTO:

INDIVIDUAZIONE DEI CASI IN CUI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO COSTRUITO ESISTENTE NEGLI AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO DI CUI ALL'ART.11.2 DELLE NORME DI CONFORMITA' DEL P.U.C. NON OCCORRE LA STIPULA DELLA CONVENZIONE.

Categ.	10	9	6
Pratica	19001		



IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Decisione

- individua, relativamente agli interventi di mutamento di destinazione d'uso da attuarsi negli ambiti extraurbani disciplinati dall'art. 11.2 delle norme di conformità del P.U.C. vigente, alcuni casi che si possono manifestare per i quali non sussistono le condizioni per la stipula della convenzione di cui agli artt. 5.2 e 6.2 (a cui rimanda in linea generale il richiamato art. 11.2 delle norme di conformità elaborato St3);
- definisce, in rapporto alla casistica individuata, le situazioni che richiedono la stipula di un atto unilaterale d'obbligo in luogo della convenzione e quelle per le quali non sussistono i presupposti per la sottoscrizione di alcun atto
- fornisce fac-simile di atto unilaterale d'obbligo allegato sotto la lettera "A" per i casi in cui ne è prevista la sottoscrizione

Nelle tabelle che seguono è riportata la casistica individuata e la corrispondente tipologia di atto correlata:

1	INTERVENTO PER IL QUALE NON SONO NECESSARIE OPERE DI URBANIZZAZIONE** RIGUARDANTE EDIFICIO IL CUI FONDO ANNESSO:	a) non necessita di opere di consolidamento e miglioramento comportanti esecuzione di opere di sistemazione ambientale §	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO CON IL QUALE IL PROPRIETARIO ASSUME OBBLIGHI PER ASSICURARE NEL TEMPO IL RISPETTO DEL CORRETTO ASSETTO DEL FONDO (come da schema allegato MOD.A/dest.) €
		b) per l'esigua dimensione non sono previste opere di consolidamento e miglioramento comportanti esecuzione di opere di sistemazione ambientale §	

2	INTERVENTO PER IL QUALE NON SONO NECESSARIE OPERE DI URBANIZZAZIONE**, RIGUARDANTE EDIFICIO:	a) completamente privo di fondo annesso §§	NESSUN ATTO £
		b) già a prevalente destinazione residenziale risalente ad epoca antecedente alla necessità di stipula di convenzione o atto unilaterale o per il quale è già presente un atto o convenzione	NESSUN ATTO £

** E' fatta salva la verifica delle urbanizzazioni.

§ deve essere prodotto l'allegato tecnico con puntuale riscontro di tutto quanto elencato all'art. 5.2 A1 o 6.2 A1) dell'elaborato St3 (dimostrativo della situazione cui si fa riferimento).

§ vale solo per gli ambiti Ep perché in assenza del fondo la destinazione 17) non è attuabile e negli ambiti E la destinazione 1) non è ammessa.

- € Lo schema di atto unilaterale Allegato A/dest. è indicativo e può essere all'occorrenza integrato sulla base di specifiche esigenze che si rendessero necessarie per i singoli casi.
- £ L'assenza di atto è riferita a quanto derivante dagli artt. 5.2 A1) e 6.2A1) dell'elaborato St3 del PUC, sono fatti salvi gli atti necessari nel caso di reperimento parcheggi pertinenziali, di vincoli per locali tecnici o per altre esigenze che richiedono la sottoscrizione di atti unilaterali.

Motivazioni

- l'art. 11 comma 2 delle norme di conformità per gli ambiti extraurbani dell'elaborato St3 del PUC, stabilisce che gli interventi di mutamento di destinazione d'uso a residenza 1) e 17) sono ammessi a condizione che sia prodotta la documentazione di cui all'allegato tecnico nonché atto unilaterale d'obbligo (di impegno a sottoscrivere convenzione) in conformità alle schede 5.2 (per le aree E) e 6.2 (per le aree Ep) riferite alle nuove costruzioni;
- tali disposizioni non contemplano però le seguenti situazioni che si possono presentare in occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti mutamento di destinazione d'uso:
 - **A** - intervento che non necessita della realizzazione di opere di urbanizzazione, su edificio con fondo annesso che per sua natura (comprese le esigue dimensioni) non richiede la realizzazione, contestuale all'intervento edilizio, di opere di riqualificazione o risistemazione ambientale che prevedano la predisposizione di uno specifico progetto con conseguente contabilizzazione delle opere e costituzione di garanzia;
 - **B** - intervento che non necessita della realizzazione di opere di urbanizzazione su edificio completamente privo di fondo annesso;
 - **C** - intervento che non necessita della realizzazione di opere di urbanizzazione su edificio già a prevalente destinazione residenziale risalente ad epoca antecedente alla necessità di stipula di convenzione o atto unilaterale o per il quale è già presente un atto o convenzione;
- in tali casi vengono meno i presupposti per la stipula di un atto convenzionale;
- resta ferma la necessità nel caso **A** sopra elencato di stipula di Atto Unilaterale d'obbligo con il quale il proprietario assume obblighi per assicurare nel tempo il rispetto del corretto assetto del fondo e, per gli ambiti E, anche a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni ed a non frazionare né alienare separatamente il fondo dalla costruzione;
- di detto atto unilaterale è stato predisposto apposito schema MOD. A/DEST. che comprende anche, per i casi ove eventualmente occorra, il vincolo dell'autorimessa o posto auto pertinenziale, ed i vincoli di destinazione e pertinenza dei locali tecnici;
- per gli altri due casi **B** e **C** sopra elencati invece non sussistono i presupposti per la stipula di alcun atto
- dovrà comunque essere prodotto, tranne che per il caso **C** sopra elencato, l'allegato tecnico con puntuale riscontro di tutto quanto elencato all'art. 5.2 A1 o 6.2 A1) dell'elaborato St3 (dimostrativo della situazione cui si fa riferimento);
- in caso di assenza del fondo, tranne che per il caso **C** sopra elencato, il mutamento di destinazione d'uso è possibile solo per gli ambiti Ep perché in assenza del fondo la destinazione 17) non è attuabile e negli ambiti E la destinazione 1) non è ammessa.

Effetti e modalità di attuazione

L'individuazione delle possibili situazioni che si possono manifestare in ambito applicativo, con riferimento agli adempimenti previsti dall'art. 11.2 del PUC elaborato St3 per i mutamenti di

destinazione d'uso ivi previsti e dei relativi atti necessari (o di non necessità di stipula degli stessi), costituisce un chiaro riferimento che consente, senza venir meno alle finalità del PUC, un'applicazione della norma richiamata anche in occasione delle inevitabili differenti casistiche che si possono verificare negli interventi sull'esistente rispetto alle nuove costruzioni e di cui non è stato tenuto conto dalla norma del PUC laddove fa rimando, in modo generico all'art. 5.2 ed all'art. 6.2, articoli questi ultimi concepiti appunto per le nuove costruzioni.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch. Giovanna Macario

NOTE

PERCORSO ISTRUTTORIO

- l'art.11.2 delle norme di conformità per gli ambiti del territorio extraurbano stabilisce le modalità per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso ;
- il rimando in modo generico all'art. 5.2 ed all'art. 6.2 dell'elaborato St3 del PUC ha fatto emergere difficoltà applicative in occasione di talune situazioni che si sono manifestate;
- in base ai criteri elencati nelle "motivazioni" è stata effettuata una analisi delle possibili e significative situazioni che si possono presentare e delle necessità ed esigenze correlate in modo da poter individuare, per ognuna di esse, l'atto occorrente appropriato o la non necessità di stipula di alcun atto al fine di consentire l'applicazione della norma lle differenti casistiche individuate ;

NORMATIVA

P.U.C. VIGENTE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch. Giovanna Macario

Repertorio n .

MOD.A/DEST.

Raccolta n.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in _____,
nel mio studio in _____:
Innanzi a me Dottor _____ notaio, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____
_____ con _____ residenza _____ in
Savona, _____

sono comparsi:

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi chiedono di ricevere il presente atto ai fini del quale

premettono:

- che essi sono proprietari:

- dell'edificio con destinazione _____ sito nel Comune di Savona, in Loc. _____, via _____ n. _____ censito al catasto al Foglio _____ mappale _____
- dell'annesso fondo della superficie complessiva di mq. _____, composto dai terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Savona alla partita n. _____, identificati come di seguito specificato:
Fg. _____ mappale _____ sup. _____
Fg. _____ mappale _____ sup. _____
Fg. _____ mappale _____ sup. _____

OPPURE

- che l'edificio è privo di fondo annesso

- che detti immobili sono compresi in ambito _____ sub ambito _____ del vigente Piano Urbanistico Comunale;

- di avere presentato presso il Comune di Savona, istanza di permesso di costruire protocollo n. _____ del _____ OPPURE D.I.A. protocollo n. _____ del _____ con relativo progetto per la realizzazione di un intervento di cambio di destinazione d'uso (da----- a -----) relativo all'edificio sopra identificato;
- che è stato prodotto allegato tecnico a firma del -----
- che dal progetto e dall'allegato tecnico risulta che l'intervento riguarda un immobile, situato in area dotata delle urbanizzazioni necessarie in relazione all'intervento, dotato di allacci ai pubblici servizi o comunque con possibilità di allaccio senza necessità di ricorrere ad opere di urbanizzazione e che, per quanto riguarda il fondo individuato, non sono presenti situazioni che richiedano interventi ed opere di sistemazione ambientale;
- che sulla base delle risultanze della documentazione sopra citata e con riferimento al provvedimento dirigenziale n-- del ---, ricorre la casistica di cui al n.1 lettera a) oppure b)

- che pertanto, sulla base di quanto disposto dallo stesso provvedimento dirigenziale n-- del --- è

prevista la stipula di un atto unilaterale d'obbligo in luogo della convenzione con il quale il proprietario si assume determinati obblighi per assicurare nel tempo il rispetto del corretto assetto del fondo.

Tutto ciò premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, al fine di ottenere dal Comune di Savona, **il richiesto permesso di costruire** OPPURE **la definizione della D.I.A.** per la realizzazione dell'intervento di cambio di destinazione d'uso relativo all'edificio sito in via _____, n. _____ identificatola catasto al Foglio _____ mappale _____ sub _____, iSig.ri _____;

1) dichiarano che il fondo di proprietà annesso all'edificio oggetto di intervento ha superficie complessiva di mq. _____ ed è composto dai terreni già identificati in premessa.

Detta area risulta meglio evidenziata in colore giallo nella planimetria che al presente atto si allega sotto la **lettera A**.

Risulta inoltre essere nella situazione specificata nell'allegato tecnico che al presente atto si allega sotto la **lettera B**)

2) si obbligano, relativamente al fondo annesso all'edificio, come individuato al punto 1):

1. a mantenerlo sgombro da rifiuti ed in buono stato di manutenzione;
2. a curare lo scorrimento delle acque superficiali e lo scolo di quelle meteoriche, in modo da consentire il libero deflusso, senza danno per le proprie e altrui proprietà ed a realizzare le opere di regimazione che si rendessero necessarie al fine di evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
3. a realizzare le opere di sistemazione del terreno che si rendessero necessarie, con la conservazione, realizzazione ove occorre e/o ripristino dei manufatti di contenimento e, per la parte boscata, con la pulizia e la formazione di sentieri tagliafuoco;
4. ad eseguire le opere di manutenzione e di riassetto del suolo in rapporto alla sua stabilità ed alle eventuali condizioni di degrado ambientale e/o dissesto dei versanti;
5. ad eseguire le opere di recupero e/o consolidamento della copertura vegetale esistente (sia essa naturale che agricola);
SOLO PER GLI AMBITI E
6. a non modificare la destinazione d'uso della costruzione per 10 anni dall'ultimazione dei lavori;
7. a non frazionare né alienare separatamente il fondo dalla costruzione per 10 anni dall'ultimazione dei lavori;

EVENTUALE

3) Vincolano ai sensi dell'art. 19 comma 6 della L.R. 16/08 e s.m.i. l'area di mq. _____ oppure l'autorimessa di mq. _____ evidenziata con colore ----- nella planimetria allegata sotto la **lettera C**, alla destinazione d'uso di parcheggio privato, pertinenziale all'immobile oggetto di intervento;

4) vincolano alla destinazione d'uso di locale tecnico la porzione di edificio evidenziata con colore ----- nella planimetria allegata sotto la **lettera D**.

I

Sig.ri _____

_____ espressamente acconsentono che il presente atto venga trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Savona a loro carico o a favore del Comune di Savona, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Io notaio _____ richiesto, ho ricevuto il presente atto di cui ho dato lettura ai comparenti, che lo hanno approvato e con me Notaio, lo sottoscrivono in ogni foglio.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio, consta di _____