



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
110	17 OTT. 2012	67220	18.10.2012

OGGETTO:

INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELL'AMBITO DELLA L.R. 49/09 E S.M.I. PIANO CASA E DEI RELATIVI ATTI OCCORRENTI AI SENSI DELL'ART.8COMMA2 ED ISTRUZIONI PER LA VERIFICA DEL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI AGGIUNTIVI

Categ.	10	9	6
Pratica	19001		

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Decisione

- Viene individuata la casistica ricorrente nell'ambito degli interventi in applicazione dell'articolo 6 e dell'articolo 7 della Legge Regionale 49/09 e s.m.i.;
- Vengono fornite istruzioni per la verifica del fabbisogno aggiuntivo di standard urbanistici in rapporto all'intervento;
- Viene definita, in rapporto alla casistica individuata, la tipologia di atto da sottoscrivere per le finalità di cui all'art.8 comma 2 della L.R. 49/09 e s.m.i. (meglio esplicitate nella nota successivamente emanata dalla Regione Liguria) ed i casi in cui non sussistono i presupposti per la sottoscrizione di alcun atto.

Per effettuare la verifica volta a determinare la necessità o meno di reperimento degli standard urbanistici pubblici e l'entità degli stessi in rapporto agli interventi di cui all'articolo 6 ed all'articolo 7 della L.R. 49/09 e s.m.i. occorre far riferimento:

- ai parametri definiti, per le rispettive destinazioni, agli artt. 9.2 e 9.3 della normativa generale di attuazione del PUC (elaborato St1).
- alle modalità, ai limiti e alle dotazioni individuate agli artt. 9.4 e 9.5 della normativa generale di attuazione del PUC (elaborato St1).

Nelle tabelle che seguono sono individuate la casistica e la relativa tipologia di atto correlata al tipo di intervento, come di seguito specificato:

A	INTERVENTI ART. 6 SENZA DELOCALIZZAZIONE E INTERVENTI ART.4 COMMA 1 LETTERA b)	
	AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO	
1	INTERVENTO CHE DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI	ATTO CONVENZIONALE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI PUBBLICI E LA CESSIONE AL COMUNE O LA LORO MONETIZZAZIONE (dovrà anche contenere gli obblighi per assicurare nel tempo il rispetto del corretto assetto del fondo come previsti nello schema di cui al punto 2)
2	INTERVENTO CHE NON DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI	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 all.A)
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		
3	INTERVENTO CHE DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI	ATTO CONVENZIONALE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI PUBBLICI E LA CESSIONE AL COMUNE O LA LORO MONETIZZAZIONE
4	INTERVENTO CHE NON DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI	NESSUNA CONVENZIONE O ATTO UNILATERALE

B	INTERVENTI ART. 7 SENZA DELOCALIZZAZIONE E INTERVENTI ART.4 COMMA 1 LETTERA b)	
	AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO	
1	INTERVENTO CHE DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA	ATTO CONVENZIONALE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI PUBBLICI E LA CESSIONE AL COMUNE O LA LORO MONETIZZAZIONE (dovrà anche contenere gli obblighi per assicurare nel tempo il rispetto del corretto assetto del fondo come previsti nello schema all.A) §
2	INTERVENTO CHE DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA	ATTO CONVENZIONALE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI PUBBLICI E LA CESSIONE AL COMUNE O LA LORO MONETIZZAZIONE - MODALITA' E RELATIVA DOCUMENTAZIONE COME DA ART.11.2 DELLE NORME DI CONFORMITA' ELAB. ST3 DEL PUC §
3	INTERVENTO CHE NON DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA	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 all.A) §
4	INTERVENTO CHE NON DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA	ATTO CONVENZIONALE CON MODALITA' E RELATIVA DOCUMENTAZIONE COME DA ART.11.2 DELLE NORME DI CONFORMITA' ELAB. ST3 DEL PUC §
	AMBITI DEL TERRITORIO URBANO	
5	INTERVENTO CHE DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI	ATTO CONVENZIONALE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI PUBBLICI E LA CESSIONE AL COMUNE O LA LORO MONETIZZAZIONE §
6	INTERVENTO CHE NON DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI	NESSUNA CONVENZIONE §
§	L'ART.7 COMMA 5 RICHIEDE SEMPRE UN ATTO DI VINCOLO VENTENNALE DELLA DESTINAZIONE D'USO ASSENTITA .	

	CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA	non costituenti standard) DA CONCORDARE CON L'AMMINISTRAZIONE - IN OGNI CASO ATTO CONVENZIONALE CON MODALITA' E RELATIVA DOCUMENTAZIONE COME DA ART.11.2 DELLE NORME DI CONFORMITA' ELAB. ST3 DEL PUC (§art.7)
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		
5	INTERVENTO CHE DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI	ATTO CONVENZIONALE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI PUBBLICI E LA CESSIONE AL COMUNE O LA LORO MONETIZZAZIONE POTRA' ESSERE RICHIESTA LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI ULTERIORI OPERE PUBBLICHE (anche non costituenti standard) DA CONCORDARE CON L'AMMINISTRAZIONE (§art.7)
6	INTERVENTO CHE NON DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI	ATTO CONVENZIONALE IN CASO DI RICHIESTA DI REALIZZAZIONE DI EVENTUALI OPERE PUBBLICHE (anche non costituenti standard) DA CONCORDARE CON L'AMMINISTRAZIONE (§art.7)
§	L'ART.7 COMMA 5 RICHIEDE SEMPRE UN ATTO DI VINCOLO VENTENNALE DELLA DESTINAZIONE D'USO ASSENTITA	

Lo schema di atto unilaterale Allegato A è indicativo e può essere all'occorrenza integrato sulla base di specifiche esigenze che si rendessero necessarie per i singoli casi.

Per gli atti convenzionali si può far riferimento come schema di massima, da adeguare opportunamente, a quelli già definiti e pubblicati sul sito del Settore Pianificazione Territoriale.

Sono fatti salvi gli impegni convenzionali espressamente previsti dall'art.7 comma 3 lettere a) e b).

Come stabilito dall'art.9comma2 le disposizioni della L.R. n.4 del 01/03/11 non si applicano alle istanze relative a progetti, ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 49/09, presentate prima dell'entrata in vigore della L.R. 4/11.

Motivazioni

- l'art. 8 comma 2 della L.R. 49/09, così come formulato a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. 4/11, stabilisce che gli interventi di cui agli articoli 6, 7 e 4 comma 1 lettera b) sono assentiti mediante permesso di costruire subordinato a convenzione con il Comune;
- finalità della convenzione è quella di disciplinare gli impegni del soggetto attuatore, in termini di modalità, tempi e garanzie di attuazione delle opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici;
- nelle note esplicative emanate dalla Regione Liguria viene prevista per le aree agricole e di presidio ambientale, in luogo della convenzione (evidentemente nel caso in cui venga a mancare

C	INTERVENTI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO (ARTICOLO 6 E ARTICOLO 7)	
	AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO	
1	<p>INTERVENTO CHE DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI</p> <p>SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA</p>	<p>ATTO CONVENZIONALE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI PUBBLICI E LA CESSIONE AL COMUNE O LA LORO MONETIZZAZIONE POTRA' ESSERE RICHIESTA LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI ULTERIORI OPERE PUBBLICHE (anche non costituenti standard) DA CONCORDARE CON L'AMMINISTRAZIONE (dovrà anche contenere gli obblighi per assicurare nel tempo il rispetto del corretto assetto del fondo come previsti nello schema all.A) (§art.7)</p>
2	<p>INTERVENTO CHE DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI</p> <p>CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA</p>	<p>ATTO CONVENZIONALE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI PUBBLICI E LA CESSIONE AL COMUNE O LA LORO MONETIZZAZIONE - POTRA' INOLTRE ESSERE RICHIESTA LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI ULTERIORI OPERE PUBBLICHE (anche non costituenti standard) DA CONCORDARE CON L'AMMINISTRAZIONE - MODALITA' E RELATIVA DOCUMENTAZIONE COME DA ART.11.2 DELLE NORME DI CONFORMITA' ELAB. ST3 DEL PUC (§art.7)</p>
3	<p>INTERVENTO CHE NON DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI</p> <p>SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA</p>	<p>ATTO CONVENZIONALE IN CASO DI RICHIESTA DI REALIZZAZIONE DI EVENTUALI OPERE PUBBLICHE (anche non costituenti standard) DA CONCORDARE CON L'AMMINISTRAZIONE IN OGNI CASO 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 all.A) (§art.7)</p>
4	<p>INTERVENTO CHE NON DETERMINA LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI STANDARD URBANISTICI</p>	<p>ATTO CONVENZIONALE IN CASO DI RICHIESTA DI REALIZZAZIONE DI EVENTUALI OPERE PUBBLICHE (anche</p>

la necessità di reperimento degli standard urbanistici pubblici in relazione all'intervento e quindi l'oggetto del convenzionamento), la sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo per assicurare nel tempo il mantenimento del fondo ed il controllo idrogeologico del territorio mediante le opportune opere a ciò necessarie;

- i tipi di intervento che si possono manifestare in ambito applicativo del piano casa sono vari, con effetti differenziati in termini di fabbisogno di standard e di assunzione di obblighi e di conseguenza della tipologia di atto da stipulare;

le tipologie di intervento sono classificabili in funzione:

- della necessità o meno di reperimento degli standard urbanistici
 - dell'ambito in cui ricade l'intervento (urbano o extraurbano)
 - della riconducibilità dell'intervento all'articolo 6 o all'articolo 7 della L.R. 49/09 e s.m.i.
 - della previsione o meno di cambio di destinazione d'uso in residenza
 - della configurazione o meno di intervento in variante alla strumentazione urbanistica;
- da ciò deriva la necessità di delineare una precisa casistica con l'individuazione per ogni tipo di intervento del relativo atto occorrente, al fine di perseguire in modo puntuale e non generalizzato la finalità dell'art.8 comma 2;
 - a tali effetti è necessario anche stabilire, mediante opportuna verifica tecnica, se l'intervento genera o meno un fabbisogno di standard urbanistici;
 - il Piano Urbanistico Comunale vigente stabilisce, all'art. 9 della Normativa Generale di Attuazione elaborato St1, i parametri per la verifica degli standard urbanistici per le rispettive destinazioni d'uso ed anche la normativa che fissa le modalità ed i limiti oltre i quali l'intervento genera un fabbisogno di standard aggiuntivo, a tale norma occorre quindi far riferimento per la verifica degli standard;

Effetti e modalità di attuazione

L'individuazione delle possibili tipologie di intervento in ambito applicativo del piano casa e dei relativi atti necessari, in rapporto ad esse, per la finalità di cui all'art. 8 comma 2 della L.R. 49/09 e s.m.i. costituisce un chiaro riferimento che consente una corretta ed omogenea applicazione della norma nel complesso quadro di riferimento venutosi a delineare.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch. Giovanna Macario

NOTE

PERCORSO ISTRUTTORIO

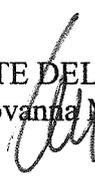
- l'art.8 della L.R. n. 49/09 e s.m.i., così come formulato a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. 4/11, prevede che gli interventi in applicazione dell'art.6 dell'art.7 e dell'art.4 comma 1 lettera b) della Legge Regionale medesima siano assentiti mediante rilascio di permesso di costruire *“subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie di loro attuazione”*;
- Il piano casa, ed in particolare l'articolo 6 e l'articolo 7, prevede la realizzazione di una molteplice tipologia di interventi con caratteristiche differenti che hanno determinato, in sede operativa, alcune difficoltà applicative con necessità di addivenire alla definizione delle relative casistiche;
- in base ai criteri elencati nelle “motivazioni” è stata effettuata una analisi delle possibili e

significative tipologie che possono ricorrere e delle necessità ed esigenze correlate in modo da poter individuare, per ognuna di esse, l'atto più appropriato agli effetti dell'art. 8 comma 2 della L.R. 49/09 e s.m.i. e delle relative note esplicative emanate dalla Regione Liguria;

- allo scopo di uniformare la prassi applicativa sono stati specificati i riferimenti normativi necessari per effettuare la verifica del fabbisogno di standard urbanistici, definito le tabelle A, B e C e predisposto lo schema di atto unilaterale d'obbligo (allegato A).

NORMATIVA

L.R. 49/09 E S.M.I.
P.U.C. VIGENTE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch.  Macario

Repertorio n .

Allegato A
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 Fg. _____ 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. _____

- 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 _____ con relativo progetto per la realizzazione di un intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 6 (oppure) 7 della Legge Regionale n.49 del 03/11/09 e s.m.i. relativo all'edificio sopra identificato;

- che l'intervento, come verificato con riferimento specifica normativa del PUC (art.9 della normativa generale di attuazione Elab. St1 del PUC), non determina un fabbisogno di standard pubblici e pertanto non sussiste il presupposto per la stipula della convenzione di cui all'art.8 della L.R. 49/09;

- che peraltro, trattandosi di intervento in ambito del territorio extraurbano, avuto riguardo alle note esplicative della Legge Regionale in argomento emanate dalla Regione Liguria, e che l'intervento ricade nella tipologia _____ con riferimento alla classificazione contenuta nel Provvedimento Dirigenziale n _____ del _____ il Comune ha subordinato il rilascio del permesso di costruire alla

stipula di un atto unilaterale d'obbligo 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 per la realizzazione dell'intervento di sostituzione edilizia di cui all'art. 6 (oppure) 7 della Legge Regionale n.49 del 03/11/09 e s.m.i. e s.m.i., relativo all'edificio sito in via _____, n. _____ identificato al 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**.

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

- a) a mantenerlo sgombro da rifiuti ed in buono stato di manutenzione;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) ad eseguire le opere di recupero e/o consolidamento della copertura vegetale esistente (sia essa naturale che agricola);

3) Vincolano al costruendo fabbricato con destinazione d'uso a parcheggio privato pertinenziale, l'area di mq. _____ (oppure il piano interrato, ecc.) evidenziata con colore rosso nella planimetria allegata sotto la **lettera B**, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 11/50/42 e s.m.i. così come sostituita dall'art. 2, comma 2 dalla Legge 122/89.

4) (solo per l'articolo 7) Si obbligano, come prescritto dall'art. 7 comma 5 della L.R. 49/09 e s.m.i., a mantenere per venti anni la destinazione d'uso assentita con il progetto approvato.

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 componenti, 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 _____