



## CONSULTA PERMANENTE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Ordine degli Architetti  
Associazione Costruttori Edili  
Collegio dei Geometri  
Ordine degli Ingegneri

Associazione Industriali di Genova  
Associazione Proprietà Edilizia  
F.I.A.P.  
Ordine Regionale dei Geologi della Liguria

### **Oggetto: proposte di intervento sulla disciplina urbanistica e regolamentare del Comune di Genova per lo sviluppo della riqualificazione urbana e dell'attività edilizia**

A distanza di oltre un anno dall'approvazione del piano urbanistico comunale e in considerazione delle modifiche legislative intervenute anche nel corso dell'iter approvativo, è possibile individuare alcuni temi di lavoro per orientare ad efficacia e incisività l'azione amministrativa sui temi della riqualificazione e rigenerazione urbana.

**1.** Il tema della delocalizzazione dei volumi, anche in funzione della risoluzione delle criticità evidenziate dai piani di bacino, è centrale nelle iniziative di rigenerazione urbana.

In tale prospettiva sono fondamentali la rivisitazione della perequazione urbanistica (art. 10 delle norme di attuazione) l'utilizzazione degli istituti premiali e incentivanti previsti sia dalla legge regionale n. 49/2009 che dagli artt. da 29-bis a quinquies della legge urbanistica regionale 36/1997.

**2.** Anche in coerenza col punto 1 è opportuna la revisione delle delibere consiliari (delibere del Consiglio Comunale n. 5\2016 e 37\2016) che hanno limitato l'applicazione degli artt. 3-4, 6-7 della legge regionale n. 49/2009.

**3.** Diverse norme di attuazione del PUC meritano un ripensamento critico anche alla luce dell'esperienza applicativa.

Di seguito vengono indicati alcuni esempi.

Art. 13, comma 7 delle norme generali: l'obiettivo di incentivare il recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado è compromesso dalla ridotta casistica e dal mancato riconoscimento delle condizioni di degrado urbanistico come presupposto dell'incentivo.

Articolo 14, numero 3: l'attenzione alle condizioni di rischio idraulico è evidentemente condivisa, lo strumento tecnico di attuazione del principio è complesso e penalizzante: prevedere un rapporto di permeabilità univoco e convenzionale (uguale o maggiore al 70%) per ogni tipo di ambito d'intervento ostacola interventi diffusi di riqualificazione.

Articolo 14, numero 4, comma 3. Il divieto di realizzare costruzioni interrato ad una distanza inferiore all'altezza del fronte scavo tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti è criticabile perchè generalizzato, indipendente dall'accertamento di effettive e concrete problematiche e della natura del terreno.

Articolo 14, numero 4, comma 6: il divieto di realizzare parcheggi in struttura all'interno dei parchi, giardini e zone di verde strutturato è eccessivamente penalizzante. La salvaguardia di verde, alberature, parchi e giardini è compatibile con la realizzazione di parcheggi interrati e con adeguate precauzioni progettuali e costruttive.

**4.** La legge regionale n. 24/2001, con la modifica del novembre 2016 ad opera della legge regionale n. 29, consente interventi di recupero anche dei sottotetti realizzati dopo il settembre 2001 ed esistenti alla data del 29 novembre 2014.

La delibera consiliare assunta secondo i termini dell'art. 7 l.r. 24/2001 consente di precisare le modalità del recupero.

La *ratio legis* è quella di promuovere la valorizzazione degli immobili e gli ampliamenti senza consumo del territorio, mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, con interventi che siano di miglioramento e di recupero.

Non dare seguito all'applicazione di questa legge legittimerebbe la sperequazione sugli immobili costruiti in tempi differenti, aumentando il divario economico su immobili di analoghe prestazioni, dimensioni e localizzazione. Determinerebbe la mancata opportunità di creare condizioni favorevoli alla ripresa del mondo dell'edilizia in quanto limiterebbe le possibilità di investimento e di utilizzo degli incentivi fiscali per il recupero e il miglioramento del patrimonio edilizio esistente senza gravare ulteriormente sul territorio.

I principi della legge coordinati con i suoi precisi e definiti limiti di applicazione sottintendono un forte interesse pubblico che deve trovare un seguito nella deliberazione del consiglio comunale su tale estensione, al fine di non perdere l'opportunità anche di trasporre la normativa regionale in quella comunale.

### **Strumenti fiscali utilizzabili per l'incentivazione dell'attività edilizia**

#### **1. Contributo di costruzione/oneri di urbanizzazione**

#### **2. Occupazione Suolo e Aree Pubbliche**

#### **1. Contributo di costruzione/oneri di urbanizzazione**

La legge regionale n. 25/1995 e l'art. 38 della legge regionale 16/2008 assoggettano a contributo di costruzione gli

- interventi di nuova costruzione che producano nuova superficie utile,

- quelli sul patrimonio edilizio esistente che aumentino il carico urbanistico a seguito di aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari o a seguito di un cambio di destinazione d'uso rilevante in termini di superficie utile (in quanto prima, in ragione della destinazione, non era considerata tale),
- interventi di sostituzione edilizia.

Dall'articolo 39 l.r. 16/2008 sono esentati gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari aventi superficie agibile non superiore a 75 mq, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari, qualora comportanti un aumento del carico urbanistico determinato da incremento della superficie agibile all'interno dell'unità immobiliare pari o superiore a 25 metri quadrati e non derivante dalla mera eliminazione di pareti divisorie, sono soggetti al contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione da applicarsi sulla totalità della superficie dell'unità immobiliare interessata dall'incremento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sono soggetti a contributo di costruzione commisurato soltanto all'incidenza del costo di costruzione ove venga mantenuta la stessa destinazione d'uso in atto.

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono soggetti a contributo di costruzione commisurato soltanto all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, tramite conguaglio rispetto alla destinazione d'uso in atto.

Il Comune, con apposito atto deliberativo, può individuare ulteriori casi di riduzione o di esonero dal pagamento del contributo di costruzione laddove, pur a fronte di un incremento del carico urbanistico gli interventi di nuova costruzione ovvero quelli sul patrimonio edilizio esistente siano funzionali al perseguimento di un prevalente interesse pubblico specificamente individuato.

Il contributo di costruzione (nella più rilevante componente quota urbanizzazione e aree) è quindi dovuto per i casi di:

- nuova costruzione,
- sostituzione edilizia,
- ristrutturazione e ampliamento di immobili superiori a 75 mq,
- manutenzione straordinaria consistente nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari, qualora comportanti un aumento del carico urbanistico determinato da incremento della superficie agibile all'interno dell'unità immobiliare pari o superiore a 25 metri quadrati e

non derivante dalla mera eliminazione di pareti divisorie, da applicarsi sulla totalità della superficie dell'unità immobiliare interessata dall'incremento,

- I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie con passaggio a categorie più onerosa della precedente,

- gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso.

Sono assoggettati al solo costo di costruzione gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti se viene mantenuta la destinazione in atto.

La delibera approvata dalla Giunta Comunale n. 303 del 15 12 2016 non riconosce tutte le potenziali riduzioni della sigla C, prevede il massimo dell'incremento (20%) per il caso di nuove costruzioni con caratteristiche tipologiche superiori, riconosce una detrazione minima (10%) per gli interventi di riqualificazione paesistica e ambientale, mentre per gli interventi sull'esistente che potrebbero essere ridotti di una percentuale compresa tra il 40% e il 90% della quota riferita alla nuova costruzione prevede, invece, una forbice compresa tra il 10 e il 50%.

Vi sono, dunque, ampi margini di intervento, rimessi evidentemente alla sensibilità politica, sia per l'eventualità della nuova costruzione, della sostituzione edilizia (intervento sull'esistente che produce aumento del carico urbanistico, ma anche di solito riqualificazione edilizia, tecnologica e ambientale), della ristrutturazione edilizia con incremento della superficie utile, della ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, della manutenzione straordinaria che determini frazionamento o accorpamento, per i mutamenti di destinazione d'uso.

## 2. Occupazione Suolo e Aree Pubbliche

L'art. 37 del regolamento sull'occupazione del suolo pubblico disciplina le tipologie di occupazioni non soggette a canone di occupazione; il comma II esenta le occupazioni per interventi edilizi volti al recupero immobiliare dei centri storici per i primi 6 mesi di occupazione (dal settimo per tre mesi si paga il 50%) comprendendo gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime che non comportino modifiche della sagoma e delle caratteristiche architettonico compositive delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente e gli interventi volti alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri architettonici originari o decrementi di volume o superficie per motivi igienico sanitari.

Queste ultime esenzioni non sono aggiornate alle nuove definizioni di ristrutturazione edilizia che ammettono anche la modifica della sagoma e l'incremento volumetrico.

Il comma III prevede che la Giunta possa prevedere esenzioni o riduzioni per le occupazioni relative a interventi edilizi riguardanti la riqualificazione degli immobili esistenti, purchè l'ambito di esenzione sia determinato e delimitato territorialmente.

Paiono opportuni: -un allineamento (definitorio) delle esenzioni alle più recenti e evolute nozioni di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, mutamento di destinazione d'uso -la previsione di riduzioni o esenzioni per interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia che conseguano elevati standard ambientali e tecnologici.

Tale lavoro di aggiornamento potrebbe dare attuazione anche all'articolo 56 del REC che ipotizza incentivi (senza dettagliarli) per l'eventualità di adozione requisiti prestazionali volontari.

Genova, 20 marzo 2018