



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 60 DEL 29/07/2020

L'anno duemilaventi, il giorno ventinove del mese di Luglio alle ore 17:30 presso la Sala Oleandro del Convento dell'Annunziata di Sestri Levante, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria e pubblica, di prima convocazione, per la trattazione del seguente oggetto:

OGGETTO:	APPROVAZIONE DI VARIANTI AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE IN MATERIA DI DESTINAZIONI D'USO DEI PIANI TERRENI CONTIGUI A SPAZI PUBBLICI, DI RENDIMENTO ENERGETICO E DI ALTEZZE PER IMMOBILI AD USO COMMERCIALE
-----------------	--

Sono presenti/assenti i seguenti Consiglieri:

N.	Componente	Pres.	N.	Componente	Pres.
1	ARMANINO ALBINO	P	10	GHIO VALENTINA	P
2	BENEDETTI GIAN PAOLO	A	11	OVINDO GABRIELE	P
3	BIXIO MASSIMO	P	12	PODESTA' FRANCESCO	P
4	CALABRO' GIORGIO	P	13	PICCININI MARCO	P
5	CIOTOLI LUCA	P	14	REZZANO SILVIO	P
6	CONTI MARCO	P	15	SMERALDI PAOLO	P
7	DELL'UOMO GABRIEL	P	16	STAGNARO GIANCARLO	P
8	FORESTA MARA	P	17	STURLA FABIO	A
9	GARIBOTTO ANDREA	P			

Consiglieri presenti: 15

Hanno partecipato gli Assessori: VALENTINO PAOLO, PINASCO LUCIA, BATTILANA MAURO, GIANELLI PIETRO, BIXIO MARIA ELISA

La seduta è presieduta dal Presidente del Consiglio Comunale Massimo Bixio

Ad essa assiste il Segretario Generale Domenico Scrocco

Sono nominati i seguenti scrutatori: ARMANINO ALBINO, GARIBOTTO ANDREA, PODESTA' FRANCESCO



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Su proposta del Sindaco, dott.ssa Valentina Ghio, che illustra il provvedimento da adottare;

PREMESSO:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 97 del 13.11.2017 il Comune ha approvato il nuovo Regolamento Edilizio in conformità al Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.ro 316 del 20.4.2017;
- che allo stesso Regolamento, dopo ampia consultazione con le categorie professionali e di settore e dopo aver redatto una organica disciplina riferita alle occupazioni di suolo pubblico da parte di pubblici esercizi con riguardo all'arredo degli spazi esterni di pertinenza, è stata apportata variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 5 del 08.02.2018;

PRESO ATTO:

- che con Legge Regionale 24.12.2019 n.ro 30 recante "*Disciplina per il riutilizzo di locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati*" si è introdotta una specifica normativa volta al riutilizzo per l'uso residenziale, turistico - ricettivo, produttivo, commerciale, rurale e per servizi, di locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, nonché di immobili, anche diruti, che alla data del 15.01.2020 risultino inutilizzati da almeno cinque anni [o che risulteranno inutilizzati decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori];
- che la nuova disciplina si applica ai "*locali accessori*" - come definiti al punto 15 del "*Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione*" di cui al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con D.G.R. 316/2017-, alle "*pertinenze di un fabbricato*" - come indicate all'art. 17, commi 1, 2 e 3, della L.R. 16/2008 e s.m.i. ed agli "*immobili non utilizzati*" costituiti da superficie e volume che risultino privi di attività e funzioni insediate da almeno cinque anni;
- che quanto ai "*locali accessori*" ed alle "*pertinenze di un fabbricato*", che siano contigui alla strada pubblica pure se collocati in piani seminterrati, l'art. 4 della L.R. 30/2019 demanda al Comune l'individuazione di parti del territorio ove, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico - sanitaria e nel rispetto della disciplina dei Piani di Bacino e dei Piani dei Parchi, non trovano applicazione le norme della stessa L.R. 30/2019;
- che a seguito della infruttuosa decorrenza del termine del 31.07.2020 [così prorogato con Ordinanza del Presidente della Giunta Regionale n°10 del 24 marzo 2020] senza che il Comune abbia assunto l'eventuale deliberazione per l'individuazione degli ambiti esclusi le disposizioni della L. R. 30/2019 si applicano senza limitazione alcuna.
- che la deliberazione comunale in esecuzione dell'art. 4 della legge in argomento non può disporre alcuna limitazione per gli "*immobili non utilizzati*" che si trovano contigui alla strada;

ASSUNTO:



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

- che per limitare trasformazioni di locali a piano terra contigui a strade pubbliche lo strumento utile è dunque unicamente il Regolamento Edilizio Comunale nei cui confronti la ridetta L.R. 30/2019 e s.m.i. non opera alcuna deroga e che, nel merito del tema in argomento, può dettare norme di dettaglio in ordine ad aspetti che riguardino la qualità urbana, la sicurezza della circolazione, la salubrità dei siti;
- che la norma regolamentare atta al perseguimento dello scopo come sopra individuato si traduce nel seguente articolo da introdurre al "*Titolo III - Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali e disciplina dell'esecuzione dei lavori*":

ART. 60 BIS

DESTINAZIONI D'USO DEI PIANI TERRENI CONTIGUI A SPAZI PUBBLICI

Ai fini di decoro urbano, sicurezza ed igienicità degli ambienti negli ambiti già perimetrati ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 L.R. 24.12.2019 n. 30 e s.m.i. come da elaborato grafico denominato "Tavola Unica - Perimetrazione Ambiti di esclusione dalla applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 24.12.2019 n.ro 30 e s.m.i" i piani terreni, o loro porzioni, degli edifici esistenti contigui a strade e/o piazze pubbliche ovvero ad altri spazi pubblici o di uso pubblico non possono essere trasformati ad uso residenziale. Ai fini dell'applicazione del primo comma per piano terreno di un edificio deve intendersi quel piano che abbia la quota di calpestio posta ad una altezza non superiore a ml 1,50 e non inferiore ml 1,00 rispetto alla quota della carreggiata sulla quale prospetta anche solo in parte.

RITENUTO:

- opportuno apportare al testo del vigente del Regolamento Edilizio, oltre alla variante di cui al sopracitato "*Art. 60 bis - Destinazioni d'uso dei piani terreni contigui a spazi pubblici*", ulteriore modifica recante l'introduzione di una specifica deroga per l'utilizzo dei piani terreni a destinazioni commerciali, di servizio e/o artigianali qualora negli immobili esistenti non sia raggiunta l'altezza minima interna richiesta per le nuove edificazioni. Quanto sopra in relazione a richieste pervenute e ritenute meritevoli di accoglimento allo scopo di favorire l'esercizio di attività commerciali all'interno del tessuto cittadino;
- che per tale fine occorre modificare l'"*Art. 62 - Specifiche dei parametri invariabili per la progettazione*" introducendovi il seguente comma, da posizionarsi tra gli attuali secondo e terzo:
"Nel caso di cui al comma precedente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente anche comportanti mutamento di destinazione d'uso, qualora l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare, ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento dei parametri di cui allo stesso precedente comma, si potrà prescindere dal loro raggiungimento fermo restando che, in tal caso l'asseverazione del progettista dovrà documentare dette condizioni. Alla asseverazione del progettista che attesta la conformità del progetto al Regolamento Edilizio ed alle norme igienico - sanitarie dovrà essere allegato il parere della competente ASL";

PRESO ATTO altresì:

- della ormai consolidata tendenza ad investire in materia di contenimento energetico che ha portato all'emanazione di leggi ed a documenti di programmazione ed indirizzo con approvazione nel 2017 del Piano d'Azione Nazionale per incrementare gli edifici ad energia quasi zero quale direttivo ricompreso tra i prioritari della Strategia Energetica Nazionale (SEN);



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

- dell'art. 119 "Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici" del D.L. 34/2020 cosiddetto Decreto Rilancio che punta alla massimizzazione del rendimento energetico degli edifici esistenti da raggiungersi con interventi predefiniti la cui realizzazione in termini di spese da sostenersi, è soggetta alle detrazioni di cui all'art. 14 del D.L. 4/2013 convertito dalla L. 90/2013 da applicarsi nella misura del 110 per cento;

CONSIDERATO:

- che ai fini dell'accesso alle agevolazioni fiscali previste tra gli interventi da compiersi rientrano le opere di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali;

RITENUTO:

- assolutamente prioritario nell'ambito del sostegno alle politiche energetico - ambientali in atto, favorire l'attuazione degli interventi dalle stesse indicati, di talché procedere con l'elaborazione di norme di natura urbanistico - edilizia in tal senso regolanti la realizzazione delle opere in argomento;
- che in conformità a quanto sopra all'Art.71 - Contenimento dei consumi energetici degli edifici" del Regolamento Edilizio Comunale vigente vengono aggiunti i seguenti tre commi:

"Al fine di consentire il raggiungimento dei requisiti minimi obbligatori di prestazione energetica fissati dalle norme vigenti in materia, la realizzazione di isolamenti termici a cappotto è ammessa anche qualora l'edificio aggetti su spazi pubblici appartenenti al demanio comunale.

L'intervento, la cui realizzazione è a titolo gratuito relativamente al suolo occupato, dovrà interessare l'intera facciata e lo spessore massimo consentito è pari a cm 12,00.

Il raggiungimento di tale spessore non è consentito in presenza di viabilità carrabile e di marciapiedi nel caso in cui la realizzazione delle opere comporti un restringimento della sede stradale tale da inibirne o comunque limitarne la percorribilità anche con riferimento, nel caso dei marciapiedi, alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche".

Ciò onde disciplinare la realizzazione di isolamenti termici a cappotto in caso di edifici prospettanti su spazi pubblici appartenenti al demanio comunale e relativa e conseguente occupazione consentendone la realizzabilità secondo una misura predefinita ed a titolo gratuito nei riguardi dello spazio interessato avendo l'intervento rilevanza limitata in relazione al soprassuolo occupato.

Il tutto in dipendenza del forte e motivato interesse della C.A. all'incentivazione di tali tecniche di edilizia sostenibile.

VISTO il parere tecnico del Responsabile del Servizio;

Con voti favorevoli n. 11 su n. 11 Consiglieri votanti e n. 4 astenuti volontari (Consiglieri: Armanino, Smeraldi, Stagnaro e Conti), espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di approvare per le finalità sopra espone - sia con riferimento alle disposizioni di cui alla L.R. 30/2019 e s.m.i., sia allo scopo di regolamentare interventi sul patrimonio edilizio esistente in termini di utilizzo dei relativi spazi per destinazioni predefinite nonché di adeguamento a standard energetici - le seguenti modifiche al Regolamento Edilizio Comunale REC vigente:

a) inserimento "Art. 60 bis"



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

ART. 60 BIS

DESTINAZIONI D'USO DEI PIANI TERRENI CONTIGUI A SPAZI PUBBLICI

Ai fini di decoro urbano, sicurezza ed igienicità degli ambienti negli ambiti già perimetrali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 L.R. 24.12.2019 n. 30 e s.m.i. come da elaborato grafico denominato "Tavola Unica - Perimetrazione Ambiti di esclusione dalla applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 24.12.2019 n.ro 30 e s.m.i" i piani terreni, o loro porzioni, degli edifici esistenti contigui a strade e/o piazze pubbliche ovvero ad altri spazi pubblici o di uso pubblico non possono essere trasformati ad uso residenziale.

Ai fini dell'applicazione del primo comma per piano terreno di un edificio deve intendersi quel piano che abbia la quota di calpestio posta ad una altezza non superiore a ml 1,50 e non inferiore ml 1,00 rispetto alla quota della carreggiata sulla quale prospetta anche solo in parte.

- b) modifica "Art. 62 - Specifiche dei parametri invariabili per la progettazione" con inserimento del seguente comma tra gli esistenti secondo e terzo:
"Nel caso di cui al comma precedente per gli interventi sul patrimonio edilizio anche comportanti mutamento di destinazione d'uso, qualora l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare, ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento dei parametri di cui allo stesso precedente comma, si potrà prescindere dal loro raggiungimento fermo restando che, in tal caso l'asseverazione del progettista dovrà documentare dette condizioni. Alla asseverazione del progettista che attesta la conformità del progetto al Regolamento Edilizio ed alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della competente ASL";
- c) modifica "Art.71 - Contenimento dei consumi energetici degli edifici" a cui si aggiungono i seguenti tre commi:
*"Al fine di consentire il raggiungimento dei requisiti obbligatori di prestazione energetica fissati dalle norme vigenti in materia, la realizzazione di isolamenti termici a cappotto è ammessa anche qualora l'edificio aggetti su spazi pubblici appartenenti al demanio comunale.
L'intervento, la cui realizzazione è a titolo gratuito relativamente al suolo pubblico dovrà interessare l'intera facciata e lo spessore massimo consentito è pari a cm 12,00.
Il raggiungimento di tale spessore non è consentito in presenza di viabilità carrabile e di marciapiedi nel caso in cui la realizzazione delle opere comporti un restringimento della sede stradale tale da inibirne o comunque limitarne la percorribilità anche con riferimento, nel caso dei marciapiedi, alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche"*

2. di demandare ai competenti Uffici tutti gli adempimenti successivi di cui all'art. 3, 2° comma, L.R. 6.6.2008 n.ro 16 e s.m.i.;

Procedutosi con votazione separata, ai sensi dell'art. 134 - 4 comma - del D.Lgs. 267/2000, con voti favorevoli n. 11 su n. 11 Consiglieri votanti e n. 4 astenuti volontari (Consiglieri: Armanino, Smeraldi, Stagnaro e Conti), espressi per alzata di mano:

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Domenico Scrocco

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Massimo Bixio

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*