



COMUNE DI SANTA MARGHERITA DI BELICE  
Provincia Regionale di Agrigento

\* \* \*

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**  
**Urbanistica e Ricostruzione**

-  
Lì 31-102011..

Prot. n. 4610

Allegati n. ....

**OGGETTO:**

***Direttiva sull'applicabilità nei piani attuativi di ricostruzione post-sisma , della legge n.1150/1942 art. 41 –sexies , come modificato dalla c.d legge Ponte n.765/1967 art. 18 e legge n. 246 /2005 art. 12, comma 9 , con riferimento agli spazi destinati per parcheggio (vano autorimessa , posto macchina coperto o scoperto ) nei progetti di edilizia privata .***

**Al Responsabile Ufficio Ricostruzione  
e dell' Edilizia Privata ordinaria  
SEDE**

**Alla Commissione Speciale art. 5 L. 178/76  
SEDE**

**e p.c. Al Signor Sindaco  
SEDE**

**Al Presidente del Consiglio Comunale  
SEDE**

Premesso:

che nell'ambito della ricostruzione nella Valle del Belice il legislatore, ai fini della determinazione della spesa, ha equiparato gli edifici privati da ricostruire con il contributo dello Stato a quelli di "edilizia residenziale pubblica".

- che l'art. 86 punto 4 del regolamento edilizio allegato al PRG ,approvato con D.A. del 28.04.2010 , pubblicato nella GURS del 11.06.2010 , recita: " *Nel caso di demolizione e ricostruzione in zona B la superficie di detti spazi per parcheggi può essere ridotta a metà ( 1 mq per ogni 20 mc) .*

- che il Comune di Santa Margherita di Belice è interessato alla ricostruzione di opere di edilizia privata dipendenti dal sisma del Gennaio 1968. Per cui i piani attuativi di ricostruzione sono stati redatti e approvati dagli Organi di competenza , con riferimento e nel rispetto della normativa tecnica e giuridica vigente , emanata o richiamata per la realizzazione della ricostruzione nei Comune della Valle del Belice.

- che i relativi progetti e la documentazione amministrativa allegata propongono la ricostruzione di un nuovo fabbricato in sostituzione di quello distrutto dal sisma, demolito, facente parte del patrimonio edilizio pre-sisma dell'avente diritto ai benefici statali.

-che le tutte aree dei piani attuativi interessate ai procedimenti di ricostruzione , come da PRG, ricadono in zona A e B, la cui pianificazione urbanistica è stata attuata tenendo conto della disciplina vigente per “ l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata”.

-che, nello specifico, la normativa tecnica per la redazione dei progetti di ricostruzione fa riferimento alle caratteristiche e ai parametri dell'edilizia economica e popolare, giusta legge n. 1179/1965 e s.m.i..

- che l'art. 40 della legge regionale n. 19 del 31.03.1972 in sintesi recita : “ per le zone A e B la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta dall'art. 18 della legge n. 765 del 06.08.1967”.

- che art. 12, comma 9, della legge 246/ 2005 ha stabilito quanto segue: “ *gli spazi per parcheggio realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse* “.

A tal proposito la Corte di Cassazione con sentenza n. 4246 del 24 febbraio 2006, afferma che, “ *la nuova disposizione è destinata ad operare solo per il futuro , e cioè per le costruzioni non ancora realizzate e per quelle realizzate, ma per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari* “.

- che la legge n. 178/1976 prevedeva un vano autorimessa o posto macchina coperto con la superficie utile rapportata al nucleo familiare dell'avente diritto, fino ad un massimo ammissibile di mq. 25 .

-che la legge 120/1987 sancisce, per l'autorimessa o posto macchina coperto, una superficie massima ammissibile a contributo di mq. 18 per ogni unità abitativa inserita nel progetto e consente per le pratiche con i lavori non ultimati, l'adeguamento ai parametri della legge 120/87, certificando il tutto con una perizia giurata sullo stato dei lavori al 31.12.1986. In tal senso tanti aventi diritto ai benefici della ricostruzione hanno presentato la documentazione tecnica ed amministrativa , ivi compresa la riduzione del vano garage a mq. 18.

Tutto ciò premesso , in considerazione che nel Comune di Santa Margherita di Belice, nel corso degli anni e nella generalità dei casi, numerosi progetti presentati per il finanziamento statale , allo scopo di accedere alla maggiorazione del contributo previsto dalla legge n. 80 del 18.04.1984 per le superfici non residenziali ( AUTORIMESSA), sono stati redatti, approvati e realizzati con un vano autorimessa o il posto macchina coperto avente una superficie minima di mq. 18, per ogni singola unità abitabile di riferimento, inserita .

A tal proposito, occorre precisare che sin dall'inizio le procedure preliminari delle assegnazioni dei lotti ai privati aventi diritto , prevedevano la quantizzazione delle unità

pre-sisma da ricostruire , tenendo conto sia dei parametri urbanistici ed edilizi sia delle superfici utili abitabili che delle superfici non residenziali ( vano garage ect.),nonché, dell' indice di copertura massima del 70% del lotto e del restante 30% , da utilizzare a verde privato e ,in taluni casi, ad area di parcheggio esterna .

Pertanto, tenuto conto che l'attività edilizia di ricostruzione volge al termine , infatti, nel nostro Comune circa 80% dei fabbricati ricostruiti risulta ultimato o comunque con i lavori al terzo e ultimo stato di avanzamento, si ritiene opportuno e non rinviabile chiarire e porre in essere la presente direttiva al fine di proseguire con una regolare e continuativa attività istruttoria , alla definizione dei procedimenti tecnico.- amministrativi delle pratiche edilizie in giacenza e future.

Con la presente ,si intende esplicitare alcune procedure riguardanti le modifiche delle destinazioni d'uso originarie, in particolare quelle che interessano le superfici già adibite ad autorimessa o posto macchina coperto, realizzati con il beneficio del contributo statale di ricostruzione, elaborando alcune indicazioni circa le possibili alternative , consentite nella fattispecie dalle leggi e norme giuridiche di riferimento, per la modifica della destinazione del vano autorimessa o del posto macchina coperto ad attività diverse (artigianale, commerciale , studio professionale ect.) .

Si tratta, quindi, nei casi di cambio di destinazione d'uso, di armonizzare una legislazione nata per la costruzione di alloggi equiparati all'edilizia residenziale pubblica, svincolata dalle norme urbanistiche ordinarie, con la normativa urbanistica vigente.

Da un accertamento preliminare delle casistiche più frequenti e in giacenza , si ritiene opportuno chiarire e definire :

- 1)** Per i progetti di ricostruzione in corso di realizzazione e da realizzare con i benefici del contributo statale, ricadenti nelle zone individuate dal Piano Regolatore Generale A e B, di uniformarsi al pregresso e mantenere per l'autorimessa o posto macchina coperto almeno la superficie minima di mq. 18 per ogni singola unità abitativa ( legge 120/87 ).
- 2)** Per i progetti di variazione dell'originaria destinazione d'uso, del vano autorimessa, ricadenti in zona A e B, risultanti con lavori ultimati e in possesso del certificato di abitabilità /agibilità, la modifica potrà essere autorizzata:
  - 2.1)** Nel caso in cui il richiedente propone una diversa distribuzione degli ambienti interni, nell'ambito della stessa tipologia catastale e/o comunque senza modifica dell'originaria destinazione del vano destinato ad autorimessa o a posto macchina coperto, la superficie da garantire è quella del progetto originariamente approvato;
  - 2.2)** Se la mutazione della destinazione d'uso degli immobili interessati, realizzati ed equiparati secondo i criteri dell'edilizia residenziale pubblica, non permane a seguito di una nuova e diversa distribuzione degli ambienti, con modifica della tipologia catastale, il parametro da rispettare per le aree destinate a parcheggio è quello previsto dall'articolo 40 della legge regionale n. 19 del 31.03.1972 e dall'articolo 86, comma 4) del REC vigente;
- 3)** Se la mutazione della destinazione d'uso degli immobili interessati, realizzati ed equiparati secondo i criteri dell'edilizia residenziale pubblica, non permane a seguito di una nuova e diversa distribuzione degli ambienti con modifica della tipologia catastale, e si rende necessario il recupero di ulteriore superficie da destinare a parcheggio su area esterna al lotto, ai sensi dell'articolo 86 comma 3) del REC, l'area in oggetto deve essere sottoposta a vincolo pertinenziale, con atto

d'obbligo registrato; in tali casi il parametro da rispettare per le aree destinate a parcheggio è quello previsto dall'articolo 40 della legge regionale n. 19 del 31.03.1972 e dall'articolo 86, comma 4) del REC vigente.

Trattasi, quindi, di cambio d'uso che implica aggravio del carico urbanistico (Cons. di St., V, 27.9.2004, n. 6297; id., 22.6.1998, n. 921; T.A.R. Lombardia, II, 3.3.2006, n. 571; T.A.R. Liguria, I, 11.3.2003, n. 289), e pertanto tutta la cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio quali scantinati, servizi, e i cosiddetti "volumi tecnici" (vedi circolare Ministero LL.PP. del 28/10/1967, n. 3210), deve soddisfare il parametro di 1 mq per ogni 20 mc realizzato, come sopra determinati.

- 4) Nel caso di utilizzazione dell'area del 30% del lotto, il vincolo pertinenziale a posto macchina scoperto o parcheggio privato è consentito se la stessa per destinazione di piano risulta carrabile; tale principio si applica anche nei casi di delocalizzazione dell'area da destinare a parcheggio con atto d'obbligo.

SANTA MARGHERITA DI BELICE, LI' 31 OTTOBRE 2011

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO  
F.to ( ING. AURELIO LOVOY)

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E RICOSTRUZIONE  
F.to (ARCH. IGNAZIO ABATE)