

Consiglio Comunale del 04/09/2018

Ventiquattresimo punto all'ordine del giorno:

Atto ricognitivo e di chiarimento relativo agli interventi ammessi nella zona “A3 - Residenziale di interesse storico” del vigente PRG con specifico riferimento alle attività ricettive insediabili. Ultimo punto.

(Presidente)

Prego, Architetto Casieri.

(Casieri)

Premesso che: con deliberazione n.15 del 29/01/2004 il Consiglio Comunale, in attuazione dell'art.16 c.11 della L.R. 56/80, ha disposto di: "Prendere atto e recepire integralmente la deliberazione di Giunta Regionale n.1625 del 04/11/2003, avente ad oggetto la Variante al PRG per l'individuazione della Zona omogenea "A3" con prescrizioni e modifiche". Per effetto dei suddetti provvedimenti, il testo delle NTA della Zona "A3 – Residenziale di interesse storico" del vigente P.R.G., è il seguente: Allora, l'attuale testo normativo della zona A3 che è stato approvato nell'anno 2003 in variante al piano regolatore generale, dove appunto andava ad individuare la zona A3, mentre le zone A1 e A2 coincidevano con il centro storico, ha previsto un testo normativo per quanto riguarda le norme tecniche di attuazione dove non ha chiarito, in alcun modo, quali sono le destinazioni d'uso insediabili all'interno di tale zona omogenea. Considerato che successivamente la normativa, per quanto riguarda le destinazioni urbanistiche, è stata implementata con DPR 380/2001 che andava a disciplinare quali sono le attività insediabili nell'ambito della zona residenziale. Considerato che, successivamente nell'anno 2007 le zone A1 e A2 del nostro strumento urbanistico generale venivano normate dal cosiddetto piano di recupero che appunto normando la zona A1 e A2, ha individuato nell'ambito di quelle zone, le possibili destinazioni insediabili tra cui anche oltre quella residenziale, le aree di interesse collettivo e quindi connesse alla residenza, nonché le attività alberghiere, i b&b e le piccole strutture alberghiere. Considerato che il cambio di destinazione d'uso di un immobile è un mutamento della destinazione urbanistica impressa dai titoli abilitativi che hanno accompagnato la realizzazione di un immobile che è regolata nell'ambito 380 dall'art.23-ter, che in combinato disposto con l'art. 3 relativo alla definizione degli interventi edilizi ed agli artt. 6, 10, 22 e 23 relativi ai titoli abilitativi necessari per realizzare i vari interventi; che sulla materia è intervenuto l'art. 65-bis del D.L. 24/04/2017, n. 50 (convertito in legge dalla L. 21/06/2017, n. 96), il quale ha modificato l'art. 3 del D.P.R. 380/2001 in materia di definizione degli interventi edilizi di restauro e di risanamento conservativo, al fine di prevedere che tali interventi possono consentire anche il mutamento della destinazione d'uso; che la prevalente giurisprudenza ritiene che se il mutamento di destinazione d'uso è attuato attraverso la realizzazione di opere edilizie, configura in ogni caso un intervento di ristrutturazione edilizia secondo la definizione fornita dall'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001; che l'intervento rimane assoggettato, perché il cambio di destinazione d'uso nell'ambito di un centro storico, al previo rilascio del Permesso di costruire; che gli interventi, possono essere realizzati anche con la comunicazione di inizio lavori asseverata se non riguardano parti strutturali dell'edificio e viceversa è richiesta la segnalazione certificata inizio attività; considerato che l'attuale disciplina zona A3, ancor che denominata zona omogenea A3 non prevede quale unica destinazione insediabile quella residenziale con le funzioni ad essa strettamente connesse o compatibili, quindi anche compresi gli esercizi di vicinato di cui articolo 16 comma 5 lettera a della legge regionale 24/2015; che la variante al PRG per le zone A3 prevedeva una semplice estensione della normativa relativa alla zona A2, finalizzata alla ristrutturazione dei fabbricati posti sull'anello interno lo stradone, previa dichiarazione notevole interesse storico culturale ambientale; che il presente quadro normativo della zona A3 non indicando specificatamente le attività insediabili in una zona A3,

ovvero le attività compatibili per residenza, appare pertanto datato e non confacente con le realtà anche in considerazione che, successivamente, il piano di recupero centro storico zona A1 e A2, approvato nell'ambito del consiglio comunale 2007, ha specificato invece l'articolo 11 del NTA le destinazioni d'uso consentite in particolare tra le destinazioni d'uso la possibilità di inserire anche strutture ricettive alberghiere e alberghi diffusi; che pertanto le zone A1 e A2 che dovrebbero essere più vincolanti, più restrittive rispetto alla zona A3 prevedono pertanto la possibilità di insediare strutture turistiche alberghiere, mentre, attualmente, l'apparato normativo della zona A3 non prevede nessun tipo di destinazione; per cui, appare chiaro dover chiarire, con questo atto cognitivo, la possibilità di disciplinare quali sono le attività da poter inserire nella zona A3 e quindi di considerare la possibilità di insediare, oltre alle residenze, anche le attività connesse con le residenze e quindi le piccole attività come il dettaglio e oltre a queste anche le piccole strutture alberghiere. Per questo motivo, sottopongo all'approvazione del consiglio comunale questo atto di chiarimento.

(Presidente)

Ha chiesto la parola il consigliere Tommaso Loiodice. Prego.

(Loiodice)

Giusto per supportare quanto esposto dal dirigente e quindi preannunciare che chiaramente il nostro sarà un voto favorevole, ma anche per un po' riepilogare alcuni temi che, se la commissione avrà modo di portare avanti, se ci sarà un'attività amministrativa che continua, sempre sul tema A3 probabilmente ci sarà la necessità anche di ricorrere ad una ulteriore riconoscenza rispetto ai vincoli a cui sono sottoposti appunto, gli edifici della zona a3, in quanto, quando all'epoca furono individuati furono erroneamente, a mio avviso, inseriti come vincolati e quindi con la non possibilità di intervenire con anche la demolizione e ricostruzione, alcuni pezzi che, di storico effettivamente di interesse a non hanno. Anche per ricordare a me stesso che, se ci sarà possibilità e quindi l'invito anche al dirigente, perché di questo non avevamo avuto modo di parlare, se alla prossima commissione consiliare dovesse tornare in discussione il regolamento edilizio, valutare quella possibilità di inserire, appunto come ha fatto il comune di Milano, il certificato di idoneità statica per i fabbricati, da andare poi a regolamentare, successivamente con un regolamento ad acta. Però penso che si possa chiudere quell'iter inserendo appunto la prescrizione e la richiesta del CIS. Grazie.

(Presidente)

Prego, Sindaco.

(Sindaco)

Solo doverosamente, Presidente, ancora una volta, ringraziando, ovviamente, per il lavoro svolto il settore, ma anche la commissione che aveva accolto, nella discussione, nel licenziare questo provvedimento, per sottolineare la coerenza delle nostre azioni. Se diciamo che riteniamo di dover alimentare un percorso di accoglienza, di attenzione per il turismo, per le nuove rotte per la destagionalizzazione con l'importanza, chiaramente, di sostenere nasciture iniziative economiche, perché oggi abbiamo bisogno che ogni posto di lavoro, ogni attività resti o addirittura possa crescere. Qindi, solo per sottolineare la coerenza e ovviamente ringraziare per le espressioni di voto favorevoli ove ci sono, facciamo una cosa giusta per la città. Grazie.

(Presidente)

Passiamo alla prenotazione del voto.

Ai voti.

(Segretario): **Unanimità.**

(Presidente)

Passiamo al voto sulla immediata eseguibilità

(Segretario): **Unanimità.**