

Oggetto: parere legale in merito alla legittimità di intervento edilizio di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso.

Affido alle seguenti considerazioni la risposta al quesito postomi in merito alla assentibilità di un intervento edilizio avente ad oggetto ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in Comune di Finale Ligure – Loc. Gorra, distinto al N.C.T. al foglio 32, mappale 88.

Più precisamente, l'intervento in discorso consiste nella ristrutturazione di un manufatto adibito a magazzino/soffitta, con demolizione di una parte di esso realizzata a suo tempo in assenza di titolo edilizio abilitativo, mediante un pieno recupero del volume esistente vuoto per pieno (consentito dalle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico) ed una redistribuzione del medesimo che consenta una modifica della copertura onde ottenere l'altezza media necessaria ai fini dell'abitabilità del sottotetto (2,70 mt. ai sensi dell'articolo 1 del D.M. 5 luglio 1975).

Secondo quanto rammostratomi, l'innalzamento della copertura tiene fermo l'esistente colmo (con conseguente conservazione dell'altezza massima del fabbricato), modificando l'imposta del tetto.

Orbene, in prima analisi, al fine di un generale inquadramento della fattispecie, rilevo come l'intervento in discorso rientri a pieno titolo nella categoria della ristrutturazione edilizia che, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16, ricomprende gli interventi che comportino *“mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie”* anche se tali da determinare un aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38.

Ciò detto, dalle sole notizie che mi sono state manifestate, assume carattere dirimente per la corretta risoluzione del quesito l'aspetto meramente tecnico relativo all'avvenuto o meno incremento di volumetria a seguito del recupero del volume esistente.

Vale a dire: qualora fosse confermato che il recupero del volume esistente vuoto per pieno (così come consentito dalle N.T.A. del vigente strumento urbanistico) non ha determinato un incremento del volume preesistente bensì solo una mera redistribuzione del medesimo al fine di raggiungere l'altezza media interna di mt. 2,70 prescritta dal D.M. 5 luglio 1975, l'intervento parrebbe potersi assentire.

Tuttavia, al fine di una più esaustiva risposta al quesito sottopostomi mi necessita avere copia di tutta la relativa documentazione (comprensiva degli elaborati di progetto), sì che possa compiere una più attenta verifica in merito.

Fermo quanto sopra, è comunque opportuno precisare, che nella denegata ipotesi in cui dovesse ritenersi sussistente un effettivo incremento di volume, dovrebbe comunque valutarsi l'applicabilità al caso di specie del medesimo articolo 10, comma 2, che, alla lettera f), ricomprende tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche *“gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi”*.

In ultimo, preme osservare come, nel caso in cui la Civica Amministrazione avesse già rilasciato un provvedimento di diniego dell'intervento in discorso, sarebbe opportuno provvedere all'impugnazione del medesimo - con ricorso

nanti il T.A.R. Liguria entro il termine decadenziale di sessanta giorni dal suo ricevimento - onde non prestare pregiudizievoli acquiescenze.

Nelle suesposte considerazioni sta la risposta al quesito postomi avente, tuttavia, natura meramente interlocutoria in attesa che mi venga rammostrata la ulteriore documentazione richiesta.

A disposizione per ogni chiarimento dovesse occorrere, porgo i miei più cordiali saluti.

Avv. Roberto Damonte