

COMUNE DI VILLONGO

Via Roma, 41 – 24060 (Bergamo)- Tel. 035/927.222 – Fax 035/929.521 - P.Iva e C.F.
00719120164

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 3357/
Villongo li 18/06/2013

**EGR. SIG.
PAGANI ALESSANDRO
VIA DELLA SEDRINA
VILLONGO**

**P.C. SINDACO
Sede**

**PREFETTURA DI BERGAMO
VIA T.TASSO
24121 BERGAMO**

Oggetto: Richiesta verifica violazione della normativa urbanistico-edilizia in via della Sedrina, Comune di Villongo, Bergamo.

Facciamo riferimento alla sua richiesta di verifica della normativa urbanistica-edilizia per i lavori che si stanno eseguendo in via della Sedrina, per evidenziare quanto segue:

1. L'edificio in oggetto palazzo Passi è oggetto di alcuni interventi edilizi assentiti da diversi titoli abilitativi come di seguito specificato:
 - ✓ Lavori di manutenzione straordinaria, con formazione cortile interno, vespaio areato e rifacimento delle coperture, assentiti con denuncia di inizio attività n. 34/2011 presentata dalla Parrocchia di Villongo San Filastro in data 14 aprile 2011 con prot. n. 1822 (riguardanti il Palazzo principale). I lavori di cui sopra sono stati inoltre autorizzati dalla Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano con nota 4586/GP del 14 aprile 2011 (in quanto trattasi di edificio vincolato ai sensi degli art. 10 e 12 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42);
 - ✓ Lavori di ristrutturazione del corpo secondario del Palazzo Pssi, lavori inerenti alla demolizione e parziale ricostruzione del fabbricato in fregio alla via della Sedrina (edificio oggetto della sua segnalazione), oggetto di approvazione di un Piano di Recupero (strumento che produce gli stessi effetti di un Piano Particolareggiato) in variante al Piano di Governo del Territorio relativamente al declassamento dall'attuale 4° grado al grado 8° del corpo di fabbrica secondario in oggetto.

Il Piano di Recupero, sopra menzionato è stato approvato con delibera del Consiglio comunale n. 41 del 19 ottobre 2012 e oggetto di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione;

Essendo tutto il complesso del Palazzo Passi, tutelato ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 per il Piano di Recupero è stato concesso il nulla osta da parte della Sovrintendenza con nota n. 8382 GP del 13 luglio 2011;

I lavori edilizi riferiti al Piano di Recupero, sono stati autorizzati mediante Denuncia di Inizio Attività n. 14/2013 presentata in data 14 febbraio 2013 prot. n. 1088;

2. In riferimento alle previsioni normative a cui Lei fa riferimento e cioè all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (definizione degli interventi) è necessario ricordarle che la Regione Lombardia

con la L.R. 12/2005 e s.m.i. all'art. 27 ha stabilito testualmente che gli *“interventi di ristrutturazione edilizia”*, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”;

3. In riferimento a quanto sopra esposto, considerato che le opere sono state oggetto di un Piano di Recupero (strumento urbanistico attuativo), e evidenziati i contenuti dell'art. 27 della L.R. 12/2005 si esclude in modo perentorio che l'intervento prospettato e in fase di realizzazione, sia classificabile come “costruzione ex novo”, ma inequivocabilmente identificato come **“ristrutturazione edilizia”**
4. Fermo restando che l'intervento in oggetto è riconducibile a ristrutturazione edilizia si evidenzia che l'art. 16 delle Norme di Attuazione del PdR prevede per gli edifici di antica formazione appartenenti al grado 8°(come il caso di specie) la possibilità di demolizione, ricostruzione e accorpamento dei fabbricati inseriti nella medesima area di pertinenza, nel solo rispetto degli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici fermo restando diverse indicazioni contenute nel Piano Attuativo. Ne significa che viene demandata all'approvazione del Piano di Recupero, come strumento di pianificazione attuativa, la facoltà di prevedere modalità di intervento anche diverse rispetto alla più generica normativa di riferimento.
5. In riferimento al tema delle distanze tra edifici si evidenzia in prima istanza che quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, per le distanze tra i fabbricati non è applicabile per la zona omogenea “A” (nostro caso) per la quale è previsto che gli interventi di risanamento conservativo e per le eventuali **ristrutturazioni**, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti, in secondo luogo si evidenzia che l'edificio confina con una strada destinata a traffico veicolare per cui non risultano applicabili i sopra menzionati disposti;
Si sottolinea inoltre che l'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 prevede espressamente la possibilità di ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti riferimenti normativi, nel caso di interventi assoggettati a piani particolareggiati, come nel caso di specie.
6. Non trova alcun logico riscontro alcun riferimento da lei riportato al PRG (Piano Regolatore Generale) che è stato interamente sostituito dal vigente PGT già nel 2008.
7. Come già in precedenza riportato si conferma che l'edificio in oggetto e l'area pertinenziale sono assoggettate ad un vincolo monumentale in riferimento agli artt. 10 e 12 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e che tutte le opere in corso di realizzazione hanno ottenuto il prescritto parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano.
8. Per l'esecuzione di opere di urbanizzazioni (ampliamento strada, realizzazione di parcheggi fognatura ecc.) opere sempre comprese nel Piano di Recupero, è comunque e sempre da escludere che si configuri l'occupazione illecita di suolo pubblico;
9. Per opportuna conoscenza si comunica che per alcuni lavori da eseguirsi nel cortile interno (i quali sono già stati oggetto di autorizzazione n. 34/2011), è stata presentata in data 7 giugno 2013 una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione di autorimesse interrata ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 (legge Tognoli). Sempre la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano ha concesso nulla osta con atto n. 6638/GP/T in data 5 giugno 2013.

In relazione a quanto sopra esposto si può asserire che i lavori in corso di realizzazione da Lei menzionati sono stati regolarmente assentiti e risultano quindi conformi alla vigente normativa.

Nella speranza di averle chiarito in modo esauriente quanto esposto, la invitiamo a prendere atto formalmente dei sopra citati chiarimenti e della completa infondatezza delle sue considerazioni,

si rimane comunque a disposizione per ogni chiarimento ricordando che la documentazione di cui sopra è depositata e visionabile presso l'Ufficio Tecnico.

Gradita è l'occasione per inviarle i più cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA



Arch. Diego Facchinetti