

COPIA

Data **26 FEB. 2013**

Protocollo **5587/DB0800**

Spett.le
Ripartizione Urbanistica
Via Gramsci, 11
15067 NOVI LIGURE (AL)

OGGETTO: Comune di NOVI LIGURE (AL).
Richiesta di chiarimenti.

Il Comune di Novi Ligure ha chiesto, a questa Direzione, l'espressione di un parere riguardo la corretta applicazione dell'articolo 3 della legge regionale n. 1/2011, con particolare riferimento ad un intervento concernente l'ampliamento di "un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra e comprende due unità a destinazione d'uso commerciale al piano terra e due unità a destinazione d'uso abitativo al primo piano".

Il Comune chiede, altresì, se il predetto immobile possa considerarsi bifamiliare.

Occorre richiamare, in primo luogo, la definizione di edificio "mono" o "bifamiliare" precisando che con tale terminologia si fa riferimento agli edifici aventi i fronti perimetrali esterni non adiacenti ai muri perimetrali di altri edifici e, pertanto, si tratta di edifici separati da altre costruzioni, nonché a quegli edifici contigui o adiacenti ad altri edifici quali – ad esempio – le cosiddette villette a schiera. La tipologia unifamiliare è costituita da un alloggio, più o meno ricco di spazi e di pertinenze, posto isolato all'interno di un lotto fabbricabile urbano variabile per dimensioni come per dotazioni di verde. Invece la casa bifamiliare nasce come tipo edilizio autonomo costituito da due alloggi nettamente indipendenti: due mezze case, per lo più speculari, riunite insieme al fine di aumentare la densità dell'insediamento.

Alla luce di quanto sopra precisato nel caso di specie non si ritiene, pertanto, possibile definire bifamiliare l'immobile in questione.

L'intervento di ampliamento di cui all'articolo 3 è ammesso nelle unità immobiliari individuate catastalmente in modo unitario ed autonomo con destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

Diverso, invece, è quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 4 della legge regionale citata, per l'intervento di demolizione e ricostruzione in deroga, il quale stabilisce espressamente che negli edifici possano essere comprese porzioni a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, purchè quest'ultima sia prevalente.

A tale proposito si precisa che la volumetria ammessa in deroga dalla legge regionale nel caso di demolizione e ricostruzione è riferita all'intero edificio; pertanto, nel caso della demolizione parziale, l'ampliamento ammesso in deroga va rapportato alla porzione demolita.

Si rammenta, infine, che nel caso della demolizione parziale occorre, comunque, rispettare le disposizioni relative al risparmio energetico previste dalla normativa stessa.

Distinti saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

referente:
dott.ssa Paola Raiteri