

REGIONE PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica
Politiche Territoriali ed Edilizia

direzioneB08@regione.piemonte.it

Data 14 SET. 2012

Protocollo 29917/DB0800

Spett.le
Ripartizione Urbanistica
12042 BRA (CN)

OGGETTO: Comune di BRA (CN).
Richiesta di chiarimenti.

Con riferimento alle questioni sollevate con la nota comunale n. 24774, in data 21 agosto 2012, si precisa quanto segue.

- In ordine al primo quesito, l'articolo 3 della legge regionale 2 marzo 2011, n. 1 "Modifiche alla legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia edilizia e urbanistica) e alla legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti)", prevede espressamente, al quarto comma, la possibilità di sommare l'ampliamento consentito dallo strumento urbanistico vigente con quello consentito in deroga dalla legge regionale, sulla base dei requisiti energetici prescritti.

- In ordine al secondo quesito, occorre richiamare quanto previsto all'articolo 2 della citata legge regionale. L'applicazione delle norme in deroga è ammessa per gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale nonché per gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dei proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli professionali, quando persone fisiche, ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo. Dunque, se nel caso di specie si tratta di strutture ex agricole, accertate come residenziali al 31 luglio 2009, data di entrata in vigore della legge regionale n. 20/2009 non vi sono dubbi sulla loro ammissibilità alle prerogative della legge in deroga. Si ritiene, invece, che non si possa applicare se si tratta di immobili a destinazione non residenziale.

- In ordine al terzo quesito, il secondo comma dell'articolo 4 della legge regionale citata, stabilisce che gli edifici possono essere costituiti da porzioni a destinazione d'uso diversa, stabilendo la semplice "prevalenza residenziale" del volume esistente dell'intero edificio. Per quanto concerne il calcolo della volumetria di un locale di sgombero si rammenta peraltro che, per giurisprudenza costante, possono considerarsi volumi tecnici (come tali non rilevanti ai fini della volumetria di un immobile) quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione

e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali (e sono quindi computabili ai fini della volumetria consentita) le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli sgombero. In proposito, va ricordato altresì che a tali spazi non è attribuibile una destinazione d'uso propria in quanto ricavano l'appartenenza ad una categoria di destinazione d'uso, piuttosto che ad un'altra, dalla destinazione che caratterizza il fabbricato principale di cui costituiscono accessorio.

- Per quanto concerne l'ultimo quesito, si sottolinea che il riferimento alle "caratteristiche tipologiche del contesto", attiene all'obiettivo principale della normativa straordinaria dettata per il rilancio dell'economia attraverso gli interventi edilizi finalizzati, appunto, alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica.

Gli interventi devono, pertanto, essere inseriti in modo armonioso nel contesto paesistico, tale da valorizzare gli elementi di pregio presenti e non alterare la tessitura del paesaggio circostante. In un territorio contraddistinto da edifici con caratteri tipologici fortemente rappresentativi della cultura locale, le connotazioni tipologiche e costruttive degli edifici, su cui si interviene con la normativa in deroga, devono di norma presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire *sobrietà* negli esiti edili.

Distinti saluti.

Il Direttore
Ing. ~~L. Dezzani~~ Dezzani

referente:
dott.ssa Paola Raiteri