

Data 06 SET. 2011

Protocollo 0031413/DB0800

Chiarificazioni 011.010.020

anticipata via fax
al n. 011-4433149

Al Direttore
Divisione Urbanistica ed Edilizia privata
Direzione edilizia privata
del Comune di
piazza San Giovanni n. 5
10122 TORINO (TO)

8

Oggetto: Comune di TORINO (TO).

Riscontro a nota comunale prot. n. 3562 dell'8 luglio 2011 Cat TO6.003:

"Applicazione legge regionale 14 luglio 2009 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni - richiesta chiarimenti".

Con la nota comunale sopra richiamata, si chiede:

al **punto 1**, se l'art. 3 della legge regionale n. 20/2009 e s.m.i. sia da applicare ad edifici con destinazione esclusivamente residenziale ovvero se sia consentita la presenza di porzioni di fabbricato con destinazione d'uso diversa e, in caso affermativo, in quale percentuale.

In proposito, l'art. 3, comma 1, ammette interventi di ampliamento delle unità edilizie in edifici uni e bifamiliari; l'unità edilizia è definita all'art 2, ove, per unità edilizie, si intendono: "1) le unità immobiliari catastalmente autonome con destinazione d'uso residenziale, ...omissis". Pertanto, in mancanza di diverse previsioni, l'intervento di ampliamento di cui all'art. 3 è ammesso nelle unità immobiliari individuate catastalmente in modo unitario ed autonomo con destinazione d'uso esclusivamente residenziale; ciò, contrariamente con quanto invece è previsto all'art. 4 per l'intervento di demolizione e ricostruzione in deroga, ove, al comma 2, è ammesso espressamente che negli edifici possano essere comprese porzioni a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, purché quest'ultima sia prevalente.

Al **punto 2**, si chiede quale sia la volumetria di riferimento nel caso di demolizione parziale, prevista dall'art. 4.

Sul punto, 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 proporzionato alla porzione demolita. Così, considerando che nel caso di demolizione totale l'ampliamento ammesso sarebbe stato, ad esempio, non superiore al 25 per cento per il raggiungimento del valore 1,5 del sistema di valutazione ambientale - energetico Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte, nel caso di demolizione parziale l'ampliamento ammesso sarà proporzionale al massimo consentito; per altro, anche nel caso della demolizione parziale è necessario considerare che il criterio energetico richiamato va applicato comunque all'intero edificio, ovvero alla parte ricostruita in deroga e a quella non oggetto di demolizione.

Sul **punto 3**, si ribadisce che, come previsto all'art 4, comma 2, e come chiarito al punto 2.3.3 della Circolare n. 4/PET del 21 settembre 2009, per l'applicazione della legge regionale in deroga occorre fare riferimento alle caratteristiche degli edifici alla data di entrata in vigore della legge, ovvero al 31 luglio 2009; quindi, nel caso esposto, per potere applicare l'art. 4 della legge regionale n. 20/2009 e s.m.i. occorre che il fabbricato abbia destinazione d'uso residenziale, nei limiti previsti dalla norma, alla data del 31 luglio 2009. Per altro, per i fabbricati esistenti a destinazione artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva è possibile usufruire di quanto previsto all'articolo 7 della legge.

Con riferimento al **punto 4**, si precisa che il legislatore regionale, per consentire l'intervento edilizio in deroga previsto all'art. 4, ha espressamente richiesto il reperimento o la monetizzazione degli standard urbanistici, il reperimento in loco o secondo le indicazioni dello strumento urbanistico della dotazione standard dei parcheggi pubblici e deve essere soddisfatta la dotazione dei parcheggi privati prevista ai sensi della legge 122/1989; pertanto, l'unico elemento che può essere valutato riguarda la localizzazione della dotazione standard dei parcheggi pubblici, che può essere reperita in loco ovvero secondo diverse distanze specificate dal P.R.G. vigente.

In merito a quanto chiesto al **punto 5**, si precisa che per il Comune di Torino è applicabile il P.R.G. vigente adeguato alla norma del PAI; il comma 4 dell'art. 5 della legge 20/2009 e s.m.i. fa riferimento ai contenuti della circolare 7/LAP dell'8 maggio 1996 nel caso di mancato adeguamento dello strumento urbanistico vigente al PAI; nel caso di avvenuto adeguamento al PAI, si applicano le norme del P.R.G.C. adeguato, anche con riferimento ai tipi massimi d'intervento da esso ammessi.

Infine, sul **punto 6**, si conferma l'obbligo della corresponsione dell'indennità di esproprio nel caso di ampliamento in deroga, realizzato ai sensi della legge regionale n. 20/2009, e s.m.i..

Distinti Saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

Referente:
dott. Antonio Trifirò