

Data 06 MAG. 2014

Protocollo N. 6013

CLASSIFICAZ. N. 011.010.020

Al Responsabile del Servizio  
Edilizia - Urbanistica  
e Gestione cimiteri  
del Comune di  
piazza A. Chiesa n. 3  
10090 GASSINO TORINESE (TO)

**Oggetto: Comune di GASSINO TORINESE (TO)**  
**Riscontro a nota prot. n. 26652/EU/car del 23 dicembre 2013:**  
**"Richiesta parere in merito ad applicabilità L.R. 14 luglio 2009 n. 20 e s.m.i."**

Con la nota sopra richiamata il Responsabile del Servizio comunale chiede di esprimere parere sulla fattibilità di un intervento di ampliamento contenuto nel 20% della volumetria dell'unità abitativa di un edificio esistente ad una porzione di fabbricato residenziale, definita unifamiliare dal richiedente, seppur parte di maggior corpo.

Precisa il Comune che:

- il fabbricato è stato costruito in un contesto residenziale consolidato con permesso di costruire del 2008 ad oggetto: "realizzazione di edificio plurifamiliare di civile abitazione, autorimesse interrato e recinzione" e successiva variante.
- Il fabbricato ultimato risulta costituito da n. 5 unità immobiliari residenziali, con al piano interrato unica rampa di accesso ed area di manovra al servizio di n. 6 autorimesse, locali cantine per le varie unità immobiliari, scala comune di collegamento tra i vari livelli per n. 4 unità immobiliari e scala indipendente sempre di collegamento tra i vari livelli ed altri locali accessori per la 5<sup>a</sup> unità immobiliare.

In particolare, quattro unità immobiliari sono ricavate in una parte del complesso residenziale e sono servite da scala comune; la quinta unità immobiliare è posta all'estremità del complesso e dispone di ingresso indipendente, pur avendo in comune il piano interrato.

In merito alla questione sollevata, è possibile precisare quanto segue:

- ai sensi di quanto previsto al comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 - *Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica* – "è consentito realizzare interventi di ampliamento delle unità edilizie in edifici uni e bi-familiari";
- inoltre, la circolare n. 4/PET del 21 settembre 2009 al punto 2.2. *Interventi di ampliamento in deroga*, ha chiarito che:

2.2.1. *L'articolo 3 limita la possibilità di ampliamento alle unità edilizie intese come edifici uni e bi-familiari autonomi, dotati di aree esterne ad uso esclusivo, compresi anche i fabbricati indipendenti per accesso e individuazione catastale, anche adiacenti ad altri edifici; sono esclusi gli edifici cosiddetti a schiera e quelli di tipo condominiale. Solitamente gli edifici a schiera sono caratterizzati da una progettazione unitaria, non sono costruzioni autonome e distinte, sono unite da almeno un lato (formando la schiera) o tramite una pertinenza e spesso sono regolamentati nel loro complesso sotto forme condominiali.*

Ora, sul progetto di ampliamento in deroga, oggi proposto, rilevano elementi determinanti che non consentono di considerare la 5<sup>a</sup> unità immobiliare come edificio unifamiliare autonomo ai fini dei benefici ammessi dalla legge regionale n. 20/2009; infatti risulta che:

- l'intero fabbricato è stato assentito con il **permesso di costruire singolo n. 7/2008**, avente ad oggetto - *realizzazione di edificio plurifamiliare di civile abitazione, autorimesse interrato e recinzione*; il progetto comprendeva tutte e 5 le unità immobiliari residenziali come complesso unitario con **unica rampa di accesso ed area di manovra** al servizio delle autorimesse e dei locali cantina.

Pertanto, gli elementi evidenziati, ovvero l'unicità del titolo edilizio relativo all'originaria realizzazione dell'intero fabbricato, qualificato come plurifamiliare, ed elementi comuni, quali la rampa di accesso alle autorimesse ed ai locali cantina, portano a considerare l'intero complesso nella sua unitarietà come più propriamente di tipo condominiale, che per queste caratteristiche risulta tra quelli esclusi dai benefici in deroga previsti dall'articolo 3 della legge regionale n. 20/2009.

Distinti Saluti.

Il Direttore  
Ing. Livio Dezzani

referente:  
dott. Antonio Trifirò