

Data 15 DIC. 2011

Protocollo 43677/AB0818

anticipata via fax
al n. 011-9435329

Al Responsabile del
Servizio Tecnico
del Comune di
piazza Umberto I n. 1
10020 MARENTINO (TO)

Oggetto: Comune di MARENTINO (TO).

Riscontro a nota comunale prot. n. 4743 del 22 novembre 2011:

"Quesiti relativi alla legge regionale 14 luglio 2009 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni".

Con la nota comunale sopra richiamata il Responsabile del Servizio Tecnico chiede:

- se sia possibile nell'ambito dell'art. 4 della legge regionale n. 20/2009, dividere, scindere, frazionare un fabbricato esistente, procedendo alla sua totale demolizione, realizzando però nel contempo due distinti e separati edifici, ognuno con la propria unità abitativa, e/o con la demolizione parziale e la ricostruzione della volumetria demolita e ristrutturazione della volumetria mantenuta;
- se, relativamente alla destinazione d'uso residenziale prevalente (comma 2 art. 4 della l.r. 20/2009) risultano ancora vigenti le disposizioni del punto 2.3.2 della circolare regionale 4/pet del 21 settembre 2009, ovvero se la volumetria non residenziale non può superare il 25%. E, di conseguenza, se la volumetria residenziale non potrà essere inferiore al 75%.

Sulle questioni sollevate si precisa quanto segue:

- l'articolo 4 in esame non esprime particolari restrizioni in merito alle modalità ed alla tipologia del relativo intervento di ricostruzione in deroga a seguito della demolizione; al comma 5 è indicata la possibilità di ricostruire anche su particelle catastali contigue a quella ove insiste il fabbricato da demolire "purché formanti con quella originaria del fabbricato un'unica proprietà autonomamente utilizzabile" e, successivamente, sono indicati alcuni parametri non derogabili (altezza, permeabilità dei suoli, ecc).

Al comma 6, per quanto può essere utile, è contenuta la generica prescrizione che la ricostruzione deve avvenire comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici. Per completezza, si rileva che dall'esame della circolare n. 4/PET del 21 settembre 2009 non è possibile ricavare esresse o puntuali indicazioni sulle possibili caratteristiche dell'intervento di ricostruzione in deroga.

Riguardo alla demolizione parziale, è chiaro che questa è consentita; per altro, 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.

Pertanto, non si esprimono riserve sulla proposta espressa nella nota comunale, anche, come già sostenuto in altre occasioni, per una ricostruzione in deroga che, a seguito della demolizione prevista dall'art. 4 della legge regionale n. 20/2009 e s.m.i., avvenga realizzando uno o più fabbricati che siano in numero superiore rispetto al preesistente.

Sul secondo quesito, si precisa che a seguito della modifica avvenuta con la legge regionale 2 marzo 2011 n. 1, il punto 2.3.2 della circolare n. 4/PET del 21 settembre 2009 non è più applicabile, proprio in forza del nuovo art. 4 della legge regionale n. 20/2009, così come sostituito con la legge di modifica citata.

Distinti Saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

Referente:
dott. Antonio Trifirò