

Data 04/06/2013

Protocollo 016259/DB0800

Spett.le
Ufficio Tecnico
del Comune di
PIOZZO (CN) - 12060

OGGETTO: Comune di PIOZZO (CN).

Richiesta di parere in merito all'applicazione dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i.

Il Comune di Piozzo chiede di esprimere un parere in relazione all'applicazione dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i. con specifico riguardo alle norme sulle distanze tra costruzioni e le deroghe agli strumenti urbanistici comunali.

In merito a tale quesito è opportuno richiamare quanto previsto dall'articolo 4 della citata legge regionale. "Al fine di favorire la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, è consentito realizzare interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione, in deroga agli strumenti urbanistici".

E' ammesso, altresì, un ampliamento del 25 per cento o del 35 per cento della volumetria esistente in base alle tecnologie utilizzate per il raggiungimento della qualità ambientale ed energetica degli edifici.

"Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche su particelle catastali contigue, purchè formanti con quella originaria del fabbricato un'unica proprietà autonomamente utilizzabile: non possono superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano o derogare ai parametri qualitativi vigenti o all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti."

"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."

La norma regionale richiama dunque diversi parametri urbanistici ed edilizi ritenuti non derogabili, quali l'altezza, i parametri qualitativi, l'indice di permeabilità dei suoli, le distanze e pone l'attenzione su alcune indicazioni qualitative ovvero le caratteristiche tipologiche del contesto. Pertanto, gli edifici generati mediante gli interventi ammessi in deroga, devono senza dubbio attenersi alle prescrizioni in tema di distanze tra fabbricati.

In sostanza il primo riferimento normativo è il Codice Civile. L'articolo 873 dispone: "Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore".

Questo significa che sono gli strumenti urbanistici del Comune il riferimento principale e che le disposizioni del codice civile si applicano solo in loro mancanza. In tema di distanze fra costruzioni, le prescrizioni di piano regolatore acquistano infatti efficacia di norme giuridiche integrative dell'articolo 873 Cod. Civ.

Per le pareti finestrate la distanza minima deve essere invece non inferiore a dieci metri. Il riferimento normativo in questo caso è a livello statale il decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444. Tali disposizioni (di legge e di piano regolatore) devono essere correlate tra loro soprattutto quando la normativa eccezionale viene a calarsi su di un contesto urbanistico circoscritto che, nel caso di specie, attiene ad una parte del territorio in cui gli interventi edilizi ammessi concorrono solo alla riqualificazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito del quale non sono ammesse nuove costruzioni.

Mentre, gli interventi consentiti dall'articolo 4 della legge regionale n. 20/2009 e s.m.i. sono, di fatto, riconducibili alla "nuova costruzione", sia perché è lo stesso articolo a definirli di "sostituzione" e "rinnovamento", sia in quanto la previsione dell'incremento volumetrico esclude la possibilità di inquadrare la "demolizione e ricostruzione con ampliamento" nella categoria della ristrutturazione.

Nel caso, dunque, degli interventi di demolizione e ricostruzione in deroga di cui all'articolo 4 citato deve essere osservata la distanza prescritta dalle legge o dalla normativa comunale integrativa, a nulla rilevando che il fabbricato preesistente sia posto ad una distanza inferiore a quella prescritta.

Distinti saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

referente:
dott. Paola Rajteri