

Data 25/07/2013

Protocollo 021734/0B0800

anticipata via fax  
al n. 015-8285600

Al Responsabile  
dell'Ufficio Tecnico  
del Comune di  
13855 VALDENGO (BI)

**Oggetto: Comune di VALDENGO (BI).**

**Riscontro a nota pervenuta con e-mail del 22 aprile 2013: "Quesito in ordine all'applicazione dell'art. 5 della L. 106/2011 e della circolare regionale 7/UOL del 9 maggio 2012".**

Con la nota comunale evidenziata in oggetto, si chiede di esprimere parere in merito all'intervento di ristrutturazione edilizia relativo ad un immobile non più utilizzato a destinazione parzialmente residenziale – rurale con locali accessori destinati all'attività agricola; attualmente l'attività risulta dismessa.

Le altezze dei locali dell'edificio principale a destinazione residenziale sono inferiori a m. 2,70 e l'epoca di edificazione è riferibile intorno al 1940.

L'intervento in progetto prevede la ristrutturazione, senza alterazione delle solette interpiano, per il recupero dell'immobile residenziale e degli edifici accessori ad esclusivo uso residenziale, con aggiunta di superfici coperte (porticati) e con il sopralzo del tetto.

Alla luce di quanto sopra riportato, si richiama quanto previsto al comma 9 dell'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106:

*"9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti."*

Risulta che la norma sopra riportata promuove *la riqualificazione:*

- *di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti*
- *nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare con l'applicazione delle disposizioni in deroga ivi previste.*

Discende che la riqualificazione ammessa deve riguardare aree urbane degradate, nelle quali è ammesso il recupero degli edifici eventualmente esistenti senza distinzioni e limitazioni delle relative destinazioni d'uso in atto; proseguendo oltre, la norma consente anche la riqualificazione di singoli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare mediante a) il riconoscimento di una volumetria premiale, b) la delocalizzazione delle relative volumetrie, c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, d) modifiche della sagoma.

Riferisce il Comune che l'intervento in esame risulta proposto su un immobile a destinazione parzialmente residenziale con edifici accessori ad esclusivo uso residenziale prevedendone la ristrutturazione edilizia; ora, tale progetto risulta assorbito dalla previsione della norma che consente la riqualificazione di singoli edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, su cui, però, la stessa disposizione precisa che la destinazione d'uso in atto debba essere non residenziale, secondo quanto sopra evidenziato.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, secondo le previsioni in deroga di cui alla legge n. 106/2011, si esprimono perplessità sull'ammissibilità dell'intervento di riqualificazione proposto relativo al singolo immobile per quella porzione con destinazione residenziale e per gli edifici accessori ad esclusivo uso residenziale; in alternativa, valuti l'Amministrazione comunale se il progetto proposto possa essere meglio collocato nella previsione normativa relativa alla più generale riqualificazione di aree urbane degradate.

Cordialmente,

Il Direttore  
Ing. Livio Dezzani

referente:  
dott. Antonio Trifirò