

Data 14/3/2014

Protocollo 6811/DB0800

denuncia, ss. 10

Al Dirigente
Direzione Territorio e Ambiente
Area Edilizia Privata
Servizio Permessi di Costruire
del Comune di
piazza San Giovanni n. 5
10122 TORINO (TO)

Oggetto: Comune di TORINO (TO).

Riscontro a nota comunale prof. n. 986 del 21 febbraio 2014 Cat 6.30.14/1:

"Applicazione Legge regionale 14 luglio 2009 n. 20 (Piano Casa) e successive modifiche ed integrazioni. Richiesta parere".

Con la nota comunale sopra richiamata, si chiede di esprimere parere *in merito alla possibilità di applicare la legge regionale n. 20/2009 per l'intervento di demolizione e ricostruzione in deroga di edifici definiti "Unità Collabenti (categoria F/2)" così come dichiarato dalla Direzione Centrale catasto e Cartografia della Città di Torino.*

Precisa il Comune che la richiesta d'intervento riguarda la ricostruzione di due edifici situati in un lotto di terreno della collina torinese, sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 e in classe di stabilità idrogeologica IIIb3 (C) della Variante 100 al PRG; in particolare, gli edifici in questione risultano in stato di abbandono, privi quasi completamente della copertura, privi di allacciamenti alle reti dei servizi pubblici e sono stati definiti "Collabenti, categoria F/2" con nota del 30 luglio 2013 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Catasto e Cartografia.

Sulla questione posta, è possibile precisare quanto segue:

- come riportato nella nota comunale, la legge regionale n. 20/2009 prevede all'articolo 2

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge, si applicano le seguenti definizioni:

a) per unità edilizie si intendono:

1) le unità immobiliari catastalmente autonome con destinazione d'uso residenziale, compresi gli edifici già rurali che, persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità, sono stati dichiarati al catasto edilizio urbano, ai sensi dell'articolo 2, commi 36, 37 e 38, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262 (Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286;

2) gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli professionali, nel caso di persone fisiche, ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38), nonchè per l'esclusivo uso dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo, o dei soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

b) la volumetria complessiva, la superficie coperta e la superficie utile lorda (SUL) sono quelle calcolate con il metodo previsto dallo strumento urbanistico o, in mancanza, dal regolamento edilizio vigente nel comune.

Ora, con la nota prot. n. 29440 del 30 luglio 2013 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Catasto e Cartografia fornisce indicazioni in merito alle corrette modalità di aggiornamento catastale delle unità collabenti (categoria F/2).

Il documento precisa che l'attribuzione della categoria F/2 è regolamentata dal D.M. 02/01/1998, n. 28, art. 3, comma 2, per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante.

In particolare, il citato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, **«possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso»**. Per tali immobili sussiste quindi la possibilità e non l'obbligo dell'aggiornamento degli atti catastali.

Inoltre, viene precisato che l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale. In particolare, si considerano catastalmente né individuabili, né perimetrabili, le costruzioni ed i manufatti:

- privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Pertanto, alla luce di tali elementi trova ulteriore conferma la favorevole possibilità di applicare la legge regionale n. 20/2009 per l'intervento di demolizione e ricostruzione in deroga di edifici definiti "Unità Collabenti (categoria F/2) a condizione che la **descrizione dei caratteri specifici e della relativa destinazione d'uso** sia conforme ai requisiti che, nel caso specifico, l'articolo 4 della legge regionale richiede; in particolare, occorre che:

- sia possibile valutare la consistenza della volumetria esistente ai fini del computo della premialità;
- la relativa categoria della destinazione d'uso sia quella residenziale, che va comunque ritenuta sussistente ai fini dell'intervento in progetto.

Per completezza, si segnala la necessaria verifica dei requisiti relativi alla classe di stabilità idrogeologica IIIb3 per l'area oggetto dell'intervento in progetto e si richiama l'attenzione alle **Limitazioni**, previste dall'articolo 5, comma 5, della legge regionale n. 20/2009 che prevede che **"Negli edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi degli articoli 136 e 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), sono ammessi solo gli interventi di cui all'articolo 3, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica."**

Distinti Saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

referente:
dott. Antonio Trifirò