



Direzione Ambiente, Energia e Territorio  
Settore Giuridico Legislativo

*andrea.vanner@regione.piemonte.it*  
*legislativo.ambiente@regione.piemonte.it*  
*legislativo.ambiente@cert.regionepiemonte.it*

Data (\*)  
Protocollo (\*)

(\*) Segnatura di protocollo riportati nei  
metadati del sistema documentale DoQui  
ACTA

Classificazione 11.10/PAR/A16000/92/2022A  
M.57-2022

Al Comune di Caprie  
comune.caprie.to@legalmail.it

**Oggetto: Comune di Caprie**  
**Riscontro a richiesta di parere in merito all'applicazione**  
**dell'articolo 7, comma 2, della legge regionale 7/2022.**

Con la richiesta di parere specificata in oggetto l'Amministrazione comunale chiede chiarimenti in merito a quanto previsto all'articolo 7 della legge regionale 31 maggio 2022, n.7 (Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia), in particolare, si chiede se sia ammissibile l'intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato "di piccole dimensioni" esistente in adiacenza al fabbricato principale. Il fabbricato "di piccole dimensioni", di cui si chiede se sia ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione, è accessibile solamente dall'esterno, ricade in classe di idoneità urbanistica IIIb3 e verrebbe ampliato di trenta metri quadrati in applicazione del comma 2 dell'articolo 7 della legge regionale 7/2022 che ha sostituito l'articolo 5 della legge regionale 16/2018, che prevede:

*"Art. 5 (Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia)*

*2.Per gli edifici o parti di essi, con destinazioni totalmente o in parte residenziale o turistico-ricettiva o direzionale, previste dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 25 per cento della superficie o del volume legittimamente esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente. Solo per gli edifici residenziali esistenti, uni o bifamiliari, è comunque ammesso un ampliamento di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare. Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. La facoltà di operare l'ampliamento non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro."*

Il Comune chiede, inoltre, se sia applicabile quanto previsto all'articolo 4 della legge regionale 7/2022 che ha introdotto l'articolo 2 bis nella legge regionale 16/2018 che, al comma 3, prevede:

*"Art. 2 bis (Incremento del carico antropico)*

*1.Per gli edifici a destinazione residenziale o con essa compatibile, per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva e per i rustici definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), non costituiscono incremento del carico*



*antropico gli interventi per il recupero di volumi esistenti, anche a seguito di crolli e demolizioni, compresi i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal piano regolatore generale vigente.*

*2.Per gli edifici di cui al comma 1 è ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari.*

*3.Fatte salve diverse disposizioni stabilite dagli strumenti urbanistici, l'incremento volumetrico esterno all'impronta al suolo dell'edificio esistente costituisce incremento del carico antropico, salvo l'ampliamento di 30 metri quadrati di superficie esclusivamente per adeguamento igienico funzionale; sono fatte salve le limitazioni di cui all'articolo 11, comma 2, lettera b)."*

**Precisa il Comune che lo strumento urbanistico comunale vigente non consente ampliamenti né in classe IIIb3 né in classe IIIb4 poiché costituenti aumento del carico antropico.**

Ora, sulla questione posta va premesso che l'attività di consulenza nelle materie di urbanistica ed edilizia viene svolta, a richiesta, esclusivamente a titolo collaborativo; tant'è che pareri, indicazioni e interpretazioni resi non sono obbligatori né vincolanti e lasciano all'Amministrazione comunale il pieno diritto, oltre che la competenza, ad assumere liberamente ogni decisione conseguente ad essi.

Quanto sopra, poiché, come è noto, la competenza sulla decisione da assumere in merito alla singola pratica edilizia non può essere sottratta all'Amministrazione comunale che è chiamata per legge ad esprimersi; per altro, aspetti critici o problematici, derivanti dall'applicazione sul territorio della normativa regionale e statale di competenza, vengono chiariti dalla Direzione in un'ottica di reciproca collaborazione tra Enti, che non deve arrivare a sostituire decisioni di competenza esclusivamente comunale.

Venendo alla questione sollevata si rileva quanto segue:

- sull'intervento proposto il Comune deve verificare che l'ampliamento chiesto si riferisca a singola unità immobiliare e che sia coerente con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario; inoltre, la facoltà di operare l'ampliamento non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro.

- occorre, inoltre, che venga verificata la condizione prevista all'articolo 2 bis, comma 3, sopra riportato, ovvero se l'incremento volumetrico esterno all'impronta al suolo dell'edificio esistente costituisca incremento del carico antropico, salvo l'ampliamento di 30 metri quadrati di superficie esclusivamente per adeguamento igienico funzionale ...omissis..., **fatte salve le diverse disposizioni stabilite dagli strumenti urbanistici**; infatti, nel caso in cui il piano regolatore generale comunale, come sembra, non consenta ampliamenti né in classe IIIb3 né in classe IIIb4, poiché costituenti aumento del carico antropico, l'intervento non può essere assentito.

Cordialità,

Il Dirigente del Settore  
(dott. Andrea VANNER)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale  
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005

referenti:  
Antonio Trifirò (011 4324162)  
Elena Caserta (011 4323667)