



Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale

urbanistica.ovest@regione.piemonte.it

urbanistica.ovest@cert.regione.piemonte.it

Classificazione: 11.10/PAR 45/2024A/A1600A

*I dati di Protocollo associati al documento sono
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

Al Comune di Caselette
tecnic@pec.comune.caselette.to.it
pec

OGGETTO: riscontro a richiesta di parere in ordine all'articolo 7 della legge regionale 4 ottobre n. 16 così come modificato dall'articolo 9 della legge regionale 31 maggio 2022, n. 7.

Con nota pervenuta a questo Settore, il Comune in indirizzo chiede chiarimento in ordine all'articolo 7 della legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 così come modificato dall'art. 9 della legge regionale 31 maggio 2022, n. 7.

Riferisce il Comune: *"Nello specifico in relazione al comma 8, ove viene chiarita la possibilità di recuperare rustici con presenza di caratteri insediativi e architettonici tradizionali a condizione che il recupero avvenga senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, fatto salvo il dovuto adeguamento sismico, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico, non si fa esplicito riferimento alla possibilità di realizzare nuovi orizzontamenti, qualora l'altezza interna lo consenta e di prevedere l'inserimento di lucernari e/o abbaini al fine di soddisfare l'aerilluminazione degli ambienti generati dall'inserimento degli orizzontamenti su richiamati".*

In particolare, chiede il Comune: *"E' ragionevole supporre che, essendo la legge regionale in oggetto emanata per ridurre l'uso del suolo mediante il riuso e la riqualificazione dell'edificato esistente, in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRGC ed ancora essendo gli interventi di recupero dei rustici classificati quali restauro e risanamento conservativo ovvero ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 13, terzo comma, lettere c) e d) della legge urbanistica regionale 56/1977, il legislatore non abbia ritenuto necessario esplicitare la possibilità di creare nuovi orizzontamenti poiché tale facoltà è implicita nella stessa genesi della normativa".*

Sulla questione posta va precisato che la Direzione fornisce pareri interpretativi su questioni generali finalizzate alla corretta applicazione delle norme legislative, nonché dei provvedimenti regionali nelle materie di propria competenza; tali pareri sono resi dagli uffici



esclusivamente a titolo collaborativo a Pubbliche Amministrazioni (Comuni per la gran parte), Ordini e Collegi professionali, Associazioni di categoria. Preso atto che, la regolamentazione dell'attività edilizia è competenza dell'Amministrazione Comunale, questa Direzione non può esprimersi sulla correttezza o meno di singole pratiche, che non possono essere tolte alla responsabilità dell'autorità comunale competente.

Entrando nel merito del quesito occorre preliminarmente tenere in considerazione che la norma attiene il "recupero... dei rustici", come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), che testualmente recita: *"i manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti almeno su tre lati individuati a catasto terreni o edilizio urbano e utilizzati a servizio delle attività agricole passate o presenti o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Dalla definizione di rustici restano esclusi i manufatti edilizi costituiti da strutture prefabbricate di ogni tipo;"*

E' quindi possibile considerare che l'intervento di cui all'articolo 7 della legge regionale 16/2018 è stato dettagliatamente illustrato e chiarito con la circolare del Presidente della Giunta regionale 16 maggio 2019, n. 4/AMB "Legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)", pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione 21S2 23/05/2019.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura di tale provvedimento e, ai fini del quesito, si riportano di seguito stralci del paragrafo 7 della suddetta circolare:

"7. Norme per il recupero funzionale dei rustici (articolo 7)

...

7.b. La legge regionale 16/2018 definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti e individuati a catasto, anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti....".

Per inciso, va precisato che con le modifiche introdotte dal comma 1 dell'articolo 9 della legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 (Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia), che si riporta di seguito per comodità, sono ammessi al recupero anche edifici realizzati successivamente al 1° settembre 1967 a condizioni definite:

"Art. 9. (Modifiche all'articolo 7 della legge regionale 16/2018)

1. Il comma 1 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

"1. Gli interventi di recupero, a solo scopo residenziale o per destinazioni d'uso compatibili o complementari con la residenza, dei rustici, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), sono consentiti se gli edifici interessati:

a) sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 o, in caso di realizzazione successiva a tale data, se presentano tipologia costruttiva e materiali tipici della zona. I manufatti edilizi aventi tali caratteristiche sono da considerarsi rustici anche se nel corso degli anni sono stati oggetto di interventi edilizi, di sanatorie o condoni. Restano esclusi i manufatti edilizi realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo;

b) sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti."



Continuando con la circolare:

...

"7.h. ...Gli interventi di recupero non debbono comportare modifiche alla sagoma esistente, alle altezze, alle quote di imposta e di colmo e delle linee di pendenza delle falde e debbono garantire il rispetto del decoro dei prospetti, fatti salvi gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti...."

7.i. Gli interventi di recupero dei rustici sono classificati quali restauro e risanamento conservativo ovvero ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 13, terzo comma, lettere c) e d) della legge regionale 56/1977...."

E' da osservare che il predetto punto 7.i è ora da leggersi in considerazione delle modifiche apportate dal comma 6 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022 che hanno determinato la soppressione, rispetto al testo originale, delle parole ", lettere c) e d)".

Ora, secondo quanto sopra richiamato, si sottolinea che:

- la norma in argomento riguarda solamente "*i manufatti edilizi esistenti*", così come descritti dall'articolo 2 comma 1 lettera d) della legge regionale 16/2018 o, *in caso di realizzazione successiva a tale data, se presentano tipologia costruttiva e materiali tipici della zona*;
- al paragrafo 7.h. è chiarito che *gli interventi di recupero non debbono comportare modifiche alla sagoma esistente, alle altezze, alle quote di imposta e di colmo e delle linee di pendenza delle falde e debbono garantire il rispetto del decoro dei prospetti*;
- al paragrafo 7.i. vengono richiamati gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ai fini della classificazione dell'intervento di recupero dei rustici.

Pertanto, per dare riscontro al quesito posto, ovvero se sia possibile realizzare nuovi orizzontamenti all'interno della sagoma del rustico recuperato specificatamente ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 16/2018, è possibile precisare che:

- trattandosi di intervento di recupero su edificio esistente, di cui non è possibile modificare la sagoma, l'eventuale nuovo orizzontamento non provocherebbe aumento del volume edificato,
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo o quello di ristrutturazione edilizia che verrebbero utilizzati per realizzare, appunto, il recupero del rustico non escludono espressamente nuovi orizzontamenti; escludono modifiche alla sagoma, alle altezze, alle quote d'imposta, ecc.... Deve essere garantito il rispetto del decoro dei prospetti; questa è l'unica condizione che deve essere osservata nel caso di realizzazione di un nuovo orizzontamento all'interna della sagoma del rustico esistente. E' opportuno osservare che il concetto di "*rispetto del decoro dei prospetti*" è fattispecie differente dal ben più rigido mantenimento dei prospetti mutuabile dal dpr 380/2001. D'altronde la possibilità di intervenire sui prospetti per



tramite della chiusura di "manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti almeno su tre lati" è espressamente prevista dalla norma in esame.

In conclusione, alla luce di tutto quanto sopra espresso, vi sono elementi coerenti e concordanti per ritenere che possa essere ammessa la realizzazione di un nuovo orizzontamento all'interno della sagoma del rustico esistente; ciò proprio in virtù sia dell'intervento di ristrutturazione edilizia come esaminato sia del riferimento al solo decoro dei prospetti, senza ulteriori condizioni riferite.

Distinti saluti,

*Il Dirigente del Settore
(arch. Alessandro Mola)*

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

referenti:

dott. Antonio Trifirò

avv. Rosalba Fasano

Partenza: AOO A1600A, N. Prot. 00187105 del 04/12/2025