

Regione Piemonte – Riuso edilizio e rigenerazione urbana

24 Maggio 2019

È stata pubblicata sul Supplemento ordinario n. 2 del Bollettino Ufficiale regionale n. 21 di oggi, giovedì 23 maggio 2019, la Circolare del Presidente della Giunta regionale del 16 maggio 2019, n. 4/AMB, esplicativa della LR 16/2018 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana, in allegato.

La Circolare fornisce primi chiarimenti su alcuni aspetti della legge regionale suddetta, inerenti l’applicazione delle disposizioni nonché la validità delle precedenti circolari relative alla LR 21/1998 per il recupero dei sottotetti (Circolare n. 1/PET del 25/01/1999) e alla LR 9/2003 per il recupero dei rustici (Circolare n. 5/PET del 09/09/2003) che, proprio con questa circolare, vengono sostituite:

le Circolari regionali relative alle leggi regionali per il recupero dei sottotetti e dei rustici sono sostituite dalla Circolare n. 4/AMB, ai Capitoli 6 e 7.

I principali chiarimenti forniti con la Circolare n. 4/AMB

Articolo 3 “Ambito e modalità di applicazione”

Comma 2

SANATORIA: circa l’applicazione della norma sugli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di presentazione della richiesta di intervento, **viene specificato che gli interventi oggetto di condono devono essere stati resi conformi allo strumento urbanistico vigente al momento della richiesta d’intervento.**

Sono esclusi dall'applicazione degli articoli 4, 5 e 8, gli edifici condonati o oggetto di procedimento di condono edilizio in corso se persiste il contrasto con il PRG, poiché il provvedimento edilizio di condono è quello ottenuto a seguito di una legge speciale che consente la conservazione di opere realizzate abusivamente ovvero in difformità da norme urbanistico-edilizie vigenti. Tale provvedimento, eccezionale e oneroso, consente la conservazione delle opere abusive esattamente nello stato di fatto e nei luoghi in cui esse si trovano.

La volumetria o la superficie condonata non può essere traslata né può essere oggetto di demolizione con la finalità di una successiva ricostruzione, infatti, se demolita, l'opera condonata non può più essere ricostruita o, meglio, si configurerebbe come nuova opera abusiva.

Per contro, sugli edifici condonati e successivamente divenuti conformi al PRG, è possibile applicare i disposti degli articoli 4, 5 e 8.

TERRITORIO AGRICOLO: la norma è applicabile, oltre agli edifici destinati alla residenza al servizio dell'azienda agricola, **anche a tutti quegli edifici con una destinazione in atto riconosciuta dal PRG vigente coerente con la destinazione agricola di zona.**

La norma non è applicabile agli edifici a destinazione d'uso impropria.

Comma 3

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE: le modificazioni al PRG approvate con le deliberazioni di Consiglio **non sono delle varianti urbanistiche.** Infatti, tali modificazioni sono approvate ai sensi delle lettere f) e h bis) del comma 12, dell'articolo 17 della LR 56/1977, laddove proprio il comma 12 appena citato elenca le modificazioni al PRG da approvarsi con Deliberazione di Consiglio che **"Non costituiscono varianti del PRG:"**.

L'individuazione da parte del Comune dei singoli edifici o gruppi di edifici (comma 1) può avvenire in più fasi.

Comma 5

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE: il Comune promuove la manifestazione d'interesse con la pubblicazione di un bando sull'albo pretorio online e dandone adeguata pubblicità. Il Comune nel promuovere la manifestazione d'interesse può individuare parti del territorio in cui vi siano presenti caratteristiche coerenti ai fini dell'applicazione della norma. Nel bando deve essere specificato che gli interessati devono trasmettere **documentazione idonea** a consentire al Comune l'identificazione dell'edificio sui cui si propone l'intervento, quale:

esistenza e legittimità dell'edificio;

specifiche del tipo di intervento ammesso dal PRG sull'edificio in questione (artt. 4 e 5 della norma);

verifica di massima delle limitazioni (art. 11) e dichiarazione che non siano già state applicate le disposizioni del Piano Casa e della L. 106/2011.

Comma 6

INIZIATIVA PRIVATA: le proposte di intervento presentate dagli aventi titolo, devono essere costituite da:

estratto di PRG;

estratto catastale;

titolo di proprietà/disponibilità;

esistenza e legittimità dell'edificio;

specifiche del tipo di intervento ammesso dal PRG sull'edificio in questione (artt. 4 e 5 della norma);

verifica di massima delle limitazioni (art. 11) e dichiarazione che non siano già state applicate le disposizioni del Piano Casa e della L. 106/2011.

La proposta del privato non si configura come richiesta di permesso di costruire e quindi **non è richiesto nessun progetto edilizio.**

Articolo 4 “Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento”

Comma 1

PREVALENTEMENTE: relativamente alla “destinazione prevalentemente” si precisa che l’avverbio “prevalentemente” indica la condizione di prevalenza della tipologia di destinazione d’uso in atto; la rimanente porzione di edificio, **di quantità inferiore al 50% dell’intero edificio**, può avere qualunque altra destinazione d’uso ammessa dal PRG, diversa da residenziale o turistico-ricettiva.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: l’intervento è ammesso sugli edifici per i quali il PRG ammette l’intervento di ristrutturazione edilizia con la stessa volumetria, ovvero di ristrutturazione entro la sagoma. La norma non è applicabile se il PRG prevede l’intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento. Parimenti non si applica la norma sugli edifici per i quali è esaurita la capacità edificatoria a seguito dell’intervento di ristrutturazione edilizia, con relativo ampliamento già eseguito ai sensi del PRG vigente.

La norma non è applicabile se il PRG ammette solamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Trattandosi dell’articolo 4, la norma non è applicabile nel caso in cui il PRG ammetta l’intervento di sostituzione edilizia o di demolizione con ricostruzione.

AREE DI COMPLETAMENTO O DI NUOVO IMPIANTO: la norma si applica anche a quegli edifici che insistono in aree classificate di completamento o di nuovo impianto dal PRG, che a seguito dell’attuazione degli interventi previsti, al momento della richiesta di intervento risultano a capacità edificatoria esaurita e senza ulteriore possibilità di ampliamento anche minimo, o anche una tantum. Su tali edifici deve comunque essere ammesso l’intervento di ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento.

Comma 3

AMPLIAMENTI ALTERNATIVI E NON CUMULABILI: seppur l'applicazione della norma è consentita laddove l'intervento ammesso sull'edificio sia quello della ristrutturazione edilizia senza ampliamento, occorre rilevare che in numerosi PRG è consentito comunque un ampliamento una tantum igienico-funzionale sugli edifici per i quali da PRG l'intervento applicabile è quello della ristrutturazione edilizia senza ampliamento. In tale caso la norma è applicabile purché si rispettino i disposti del comma 3, ossia tali ampliamenti una tantum sono alternativi e non cumulabili.

Nel caso ad esempio di un PRG che ammetta un ampliamento una tantum igienico-funzionale del 10% della superficie o del volume esistenti, si può scegliere di utilizzare l'ampliamento alternativo, ma più favorevole, consentito dalla LR 16/2018, senza possibilità di cumulo tra i due ampliamenti.

Nel caso in cui l'ampliamento igienico-funzionale del 10% sia già stato utilizzato, è facoltà dell'Amministrazione comunale consentire l'utilizzo della differenza ammessa dalla LR 16/2018 tra il 10% già usufruito e il 20% complessivo ammissibile.

Comma 6

FABBRICATI PRODUTTIVI-ARTIGIANALI / AMPLIAMENTO SOPPALCO: si chiarisce che l'ampliamento mediante soppalco nei fabbricati produttivi, artigianali e direzionali, va ricompreso nel 20% di ampliamento massimo della superficie esistente consentito.

Comma 7

ALTEZZA MASSIMA: il Comune può non consentirla. La possibilità di sopraelevare di un piano può essere esclusa dalla Deliberazione comunale di cui al comma 3.

Comma 11

EDIFICI FRAZIONATI IN PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI: è possibile accorpate in capo a una sola unità immobiliare la percentuale di ampliamento consentita, a condizione che i proprietari cedenti sottoscrivano un atto unilaterale di cessione di cubatura a fini edificatori registrato e trascritto. In tal caso gli stessi perdono il diritto a realizzare la quota di volumetria a ceduta.

Articolo 5 “Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento”

Comma 1

PREVALENTEMENTE: relativamente alla “destinazione prevalentemente” si precisa che l’avverbio “prevalentemente” indica la condizione di prevalenza della tipologia di destinazione d’uso in atto; la rimanente porzione di edificio, **di quantità inferiore al 50% dell’intero edificio**, può avere qualunque altra destinazione d’uso ammessa dal PRG, diversa da residenziale o turistico-ricettiva, artigianale, produttiva o direzionale.

AREE DI COMPLETAMENTO O DI NUOVO IMPIANTO: la norma si applica anche a quegli edifici che insistono in aree classificate di completamento o di nuovo impianto dal PRG, che a seguito dell’attuazione degli interventi previsti, al momento della richiesta di intervento risultano a capacità edificatoria esaurita. Su tali edifici deve comunque essere ammesso l’intervento di ristrutturazione edilizia.

Comma 9

ALTEZZA MASSIMA: il Comune può non consentirla. La possibilità di sopraelevare di un piano può essere esclusa dalla Deliberazione comunale di cui al comma 3.

Articolo 8 “Norme per la decostruzione”

Comma 1

CAPACITÀ EDIFICATORIA: la capacità edificatoria viene quantificata utilizzando la superficie lorda o la superficie coperta esistenti, a seconda della destinazione d’uso dell’edificio demolito, calcolata secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio o dal PRG. Il 25% della superficie esistente risultante dalla verifica può essere convertita in capacità edificatoria, anche con altra destinazione d’uso.

REALIZZATI DOPO IL 1950: si precisa che l’edificio, comprensivo delle pertinenze, oggetto di demolizione deve essere stato realizzato **dopo il 31 dicembre 1950.**

VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA: la variante non è necessaria nel caso in cui il PRG preveda già meccanismi perequativi che consentano di incrementare l’indice di edificabilità di zona per realizzare la capacità edificatoria trasferita e che prevedano altresì la contestuale riclassificazione dell’area di decollo.

Si precisa che i Comuni non possono disporre l’esclusione dell’applicazione dell’articolo relativo alla decostruzione, anche se lo stesso articolo appartiene al Capo della legge per il quale è data facoltà ai comuni di escludere le applicazioni.

Articolo 9 “Competenze comunali”

RECUPERO SOTTOTETTI E RUSTICI - ESCLUSIONE COMUNALE: ai comuni è data facoltà di escludere parte del territorio comunale, o tutto, dall’applicazione degli articoli 6 e 7 relativi al recupero dei sottotetti e al recupero dei rustici. L’articolo si riferisce solo a questi due articoli, 6 e 7, che sono immediatamente applicabili senza che il comune individui gli edifici su cui applicarli, con deliberazione comunali.

SOTTOTETTI E RUSTICI - NORME OPERATIVE SENZA DELIBERAZIONE COMUNALE: i comuni non devono preventivamente deliberare l'individuazione degli edifici su cui si possono recuperare i sottotetti né tantomeno devono individuare i rustici che possono essere recuperati.

LE VECCHIE DELIBERAZIONI DI ESCLUSIONE SONO DECADUTE: i comuni che intendono limitare l'applicazione degli articoli 6 e 7 della LR 16/2018 devono disporre l'eventuale nuova esclusione. Non è stabilito alcun termine entro il quale la deliberazione comunale deve essere approvata. L'esclusione può riguardare anche solo parti del territorio.

Infine, come detto in premessa, si ricorda che le Circolari regionali relative alle leggi regionali per il recupero dei sottotetti e dei rustici sono sostituite dalla attuale Circolare n. 4/AMB, ai Capitoli 6 e 7.

Trattandosi di "circolari dentro la circolare" Vi si invita alla lettura integrale dei suddetti capitoli, in quanto essi forniscono specifiche di dettaglio che si preferisce non sintetizzare.

36084-Regione piemonte - circolare_2019-05-17.pdf [Apri](#)