

REGIONE PIEMONTE - CIRCOLARE

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).

Alle Province piemontesi
Alla Città Metropolitana di Torino
Ai Comuni piemontesi
Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e
per il Paesaggio del Piemonte
Loro Sedi

1. Premessa

Con la legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 (*Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana*), la Regione ha inteso promuovere e incentivare il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione di parti di città, con l'obiettivo di disciplinare procedure edilizie innovative e semplificate che promuovano il recupero dell'edificato e dei sottotetti e dei rustici, quale scelta prioritaria e alternativa rispetto al consumo di suolo libero.

L'obiettivo della legge regionale è quello di rinnovare parti di territorio urbanizzato, generalmente costituito da un patrimonio degradato e obsoleto, di scarsa qualità architettonica e privo dei criteri funzionali, di sostenibilità energetica e di sicurezza sismica e contestualmente promuovere la bellezza, intesa come qualità urbanistica, del paesaggio, urbana e del costruito, quale principio ispiratore delle politiche regionali e territoriali. Con l'attuazione di tali disposizioni, la Regione intende anche raggiungere gli obiettivi di sostenibilità nell'edilizia assegnando agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana requisiti relativi alla qualità dei materiali, al risparmio di risorse naturali, al trattamento dei rifiuti nel ciclo produttivo e al contenimento dei consumi energetici.

Amministrazioni comunali e operatori del settore hanno chiesto primi chiarimenti su alcuni aspetti della legge regionale, inerenti l'applicazione delle procedure innovative rispetto alla strumentazione urbanistica comunale, alla disciplina edilizia nazionale e regionale e alle limitazioni all'applicazione degli interventi edilizi; i dubbi sollevati riguardano inoltre la validità delle precedenti circolari del Presidente della Giunta regionale 25 gennaio 1999, n. 1/PET, riferita alla legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (*Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti*) e 9 settembre 2003, n. 5/PET riferita alla legge regionale 29 aprile 2003 n. 9 (*Norme per il recupero funzionale dei rustici*), che con la presente circolare vengono sostituite.

Pertanto, si forniscono chiarimenti atti a consentire una univoca e costante applicazione della nuova disciplina, tenendo conto dei quesiti che sono stati formulati a seguito della prima applicazione della legge regionale 16/2018, con particolare riferimento ai primi 11 articoli.

Sui restanti articoli, al momento, non sono pervenute puntuali richieste di chiarimento; tuttavia, nel caso in cui dovessero essere sollevate perplessità in merito a temi non trattati dalla presente circolare, tra i quali ad esempio i contenuti dell'articolo 12, si provvederà a darne riscontro.

2. Definizioni (articolo 2)

In merito alle definizioni contenute all'articolo 2, si conferma che le stesse sono valide esclusivamente ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 16/2018.

3. Ambito, modalità di applicazione e requisiti della deliberazione (articolo 3)

3.a. Gli interventi di cui agli articoli 4 (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*), 5 (*Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento*) e 12 (*Interventi di rigenerazione urbana*) sono consentiti su edifici legittimamente realizzati, o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di presentazione della richiesta di intervento.

Tali interventi sono altresì applicabili agli edifici che siano stati condonati con un titolo edilizio rilasciato entro tale data purché gli interventi oggetto di condono siano stati resi conformi allo strumento urbanistico vigente al momento della richiesta d'intervento.

La norma si applica al "patrimonio edilizio esistente", inteso quale patrimonio edificato; con riferimento agli interventi recenti occorre che sia già stata presentata la segnalazione certificata di agibilità e in ogni caso gli interventi di cui alla presente legge non sono applicabili ad edifici in corso di realizzazione.

3.b. Il comma 2 specifica che gli edifici su cui è possibile intervenire devono essere localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o possono essere localizzati in territorio agricolo purché con destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso propria ammessa dal piano regolatore generale (PRG) vigente in tale ambito.

Pertanto, la norma è applicabile, oltre agli edifici destinati alla residenza al servizio dell'azienda agricola, anche a tutti quegli edifici con una destinazione d'uso in atto riconosciuta dal PRG vigente coerente con la destinazione agricola di zona e, quindi, compatibile con il contesto agricolo stesso; la norma non è viceversa applicabile agli edifici con diversa destinazione d'uso, identificati dal PRG quali edifici a destinazione d'uso impropria.

3.c. L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici, a diversa destinazione d'uso, su cui applicare gli interventi di cui agli articoli 4 e 5, avviene con deliberazione del Consiglio comunale, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera h bis) in relazione , della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (*Tutela ed uso del suolo*); con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della legge regionale, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera f), della legge regionale 56/1977.

3.d. Si precisa che le modificazioni al PRG ammesse dall'art. 17, comma 12 della legge regionale 56/77 non si configurano quali varianti urbanistiche; la deliberazione d'individuazione deve pertanto rientrare in tale alveo e l'Amministrazione comunale deve porre particolare attenzione affinché l'intervento o la sommatoria degli interventi non ecceda le condizioni di cui alla lettera f) del comma 12 dell'articolo 17 stesso.

Come specificato al comma 4 dell'articolo 3 della legge regionale 16/2018, se l'intervento interessa complessi di più edifici, parti comuni, infrastrutture e spazi pubblici costituenti nell'insieme un tessuto urbano continuo e organico, è esclusa l'applicazione degli articoli 4 e 5 poiché si configurerebbe un intervento di ristrutturazione urbanistica o di rigenerazione urbana, riconducibile ai contenuti e alle finalità più proprie del successivo articolo 12.

3.e. L'individuazione avviene mediante la predisposizione di una relazione, corredata da una puntuale rappresentazione cartografica degli edifici oppure dall'elencazione degli edifici su base catastale e relativa zona di PRG ove insistono, in modo che siano univocamente riconoscibili.

La documentazione assunta a corredo della deliberazione deve descrivere e motivare l'ammissibilità degli interventi previa verifica in relazione alle limitazioni all'edificazione di natura ambientale, paesaggistica e di sicurezza idrogeologica, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente, nonché previa verifica di coerenza con le previsioni del piano paesaggistico regionale (PPR) richiamata al comma 7 dell'art. 3 della legge regionale 16/2018; tale ultima verifica deve essere effettuata secondo quanto previsto dagli articoli 11 o 12 (in funzione dell'avvenuto o meno adeguamento del PRG al PPR) del regolamento regionale 22 marzo 2019, n. 4/R (regolamento regionale recante: "*Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.*").

3.f. L'individuazione degli edifici o dei gruppi di edifici può avvenire secondo tre modalità:

1) il Comune programma di sua iniziativa gli interventi in relazione all'assetto urbanistico comunale, alle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente, in coerenza con le previsioni del PPR; l'individuazione può essere programmata in più fasi;

2) il Comune promuove una manifestazione d'interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati, pubblicando un bando all'albo pretorio on-line e dandone adeguata pubblicità; il Comune nel promuovere la manifestazione di interesse può individuare parti del territorio che per omogeneità e caratteristiche del tessuto edilizio e dei tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati, presenti caratteristiche coerenti al fine dell'attuazione dei principi di legge; inoltre nel bando deve essere chiaro che gli interessati trasmettono documentazione idonea a consentire al Comune di identificare l'edificio oggetto di proposta sotto il profilo catastale e urbanistico, corredata almeno dalla descrizione del possesso dei requisiti minimi di fattibilità previsti dalla legge, quali:

- esistenza e legittimità dell'edificio (articolo 3 della legge regionale 16/2018);
- rispetto dell'ambito di applicazione della legge in relazione al tipo di intervento ammesso sull'edificio (articoli 4 e 5 della legge regionale 16/2018);
- verifica di massima delle limitazioni e dichiarazione che non siano già state applicate le disposizioni di cui al capo I della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (*Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica*) e della legge 12 luglio 2011, n. 106 (*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia*) sul medesimo edificio o gruppo di edifici (cfr. articolo 11 della legge regionale 16/2018).

3) in ogni caso, gli aventi titolo possono presentare proposte d'intervento, costituite almeno dall'estratto di PRG, dall'estratto catastale e dal titolo di proprietà o da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla proprietà o alla disponibilità dell'immobile idonei a consentire al comune di identificare l'edificio oggetto di proposta, corredata almeno dalla descrizione del possesso dei requisiti minimi di fattibilità previsti dalla legge, quali:

- esistenza e legittimità dell'edificio (articolo 3 della legge regionale 16/2018);
- rispetto dell'ambito di applicazione della legge in relazione al tipo di intervento ammesso sull'edificio (articoli 4 e 5 della legge regionale 16/2018);
- verifica di massima delle limitazioni e dichiarazione che non siano già state applicate le disposizioni di cui al capo I della legge regionale 20/2009 e della legge 106/2011 sul medesimo edificio o gruppo di edifici (cfr. articolo 11 della legge regionale 16/2018).

Tale proposta del privato non si configura come richiesta di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) e, pertanto, non è richiesto alcun progetto edilizio. In questo caso, entro centoventi giorni dalla richiesta il comune delibera l'accoglimento o motiva il rigetto anche con comunicazione di diniego.

3.g. Con la deliberazione d'individuazione è ammesso escludere, in funzione dell'assetto urbanistico comunale, anche per singoli edifici, il superamento delle densità fondiari, dell'altezza massima, degli indici di copertura e di quelli di edificabilità fondiaria consentiti dagli articoli 4 e 5 per la sola realizzazione delle premialità ivi previste.

4. Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento (articolo 4)

4.a. Al comma 1 dell'articolo 4 sono indicati gli edifici a cui si applica la norma: devono essere edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, individuati per mezzo della deliberazione di cui all'articolo 3; l'avverbio "prevalentemente" indica la condizione di prevalenza della tipologia di destinazione d'uso in atto, che deve essere o residenziale o turistico-ricettiva; la rimanente porzione, di quantità inferiore al cinquanta per cento dell'intero edificio, può avere qualunque altra destinazione d'uso ammessa dal PRG al momento della presentazione della richiesta d'intervento. La condizione di prevalenza della destinazione d'uso va verificata in funzione del relativo parametro previsto dal PRG o dal regolamento edilizio vigenti.

Va chiarito che l'intervento è ammesso sugli edifici per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia con la stessa volumetria, ovvero di ristrutturazione entro la sagoma.

4.b. Parimenti, al fine di rendere efficace il principio promosso dalla legge finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di qualunque epoca e qualità, la norma si ritiene applicabile anche a quegli edifici che insistono in aree classificate di completamento o di nuovo impianto dal PRG vigente, che a seguito dell'attuazione degli interventi previsti, al momento della richiesta d'intervento risultano a capacità edificatoria esaurita e senza ulteriore possibilità di ampliamento anche minimo, o anche una tantum consentita dal PRG vigente. Su tali edifici deve comunque essere ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento alla data di presentazione della richiesta d'intervento.

Viceversa, se il PRG ammette per il singolo edificio solamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la norma non è applicabile; analogamente non è applicabile nel caso in cui il PRG ammetta per il singolo edificio l'intervento di sostituzione edilizia o di demolizione con ricostruzione, nel qual caso si applica l'articolo 5.

4.c. Dalla possibilità d'intervento sono esclusi gli edifici per i quali il PRG prevede puntualmente l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento; parimenti dall'intervento sono esclusi quegli 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.

Il comma 3, tuttavia, specifica che eventuali ampliamenti previsti dal PRG sono alternativi e non cumulabili; pertanto, viste le condizioni di applicazione previste ai commi 1, 2 e 2bis dell'articolo 4, ove si limita l'applicazione della norma agli edifici per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia con la stessa volumetria, occorre rilevare che in numerosi PRG, come norma di natura generale applicabile alle diverse zonizzazioni urbanistiche, è consentito, comunque, un ampliamento una tantum-igienico-funzionale anche per questi ultimi edifici; in tale caso la norma risulta applicabile purché si rispettino i disposti di cui al comma 3, e quindi tali specifici ampliamenti di natura igienico-funzionale previsti dal PRG sono alternativi e non cumulabili.

Nel caso ad esempio di un PRG che ammetta un ampliamento una tantum per motivi igienico-funzionali del 10 per cento della superficie o del volume esistente, si può scegliere di utilizzare l'ampliamento alternativo, ma maggiormente favorevole consentito dalla legge regionale 16/2018, senza possibilità di cumulo tra i due ampliamenti. Analogamente nel caso in cui l'ampliamento di cui sopra per motivi igienico-funzionali del 10 per cento della superficie o del volume esistente sia già stato utilizzato, è facoltà dell'Amministrazione comunale consentire l'utilizzo della differenza ammessa dalla legge regionale 16/2018 tra il 10 per cento già usufruito e il 20 per cento complessivo ammissibile.

4.d. La quantità di superficie o di volume esistente, ai fini della quantificazione del 20 per cento di ampliamento consentito dall'articolo 4, va determinata al momento della presentazione della domanda d'intervento utilizzando quale parametro quello definito dal PRG o dal regolamento edilizio comunale vigente.

Solamente per gli edifici residenziali esistenti uni o bifamiliari, qualora l'applicazione della premialità del 20 per cento prevista al comma 1 dell'articolo 4 determini una superficie inferiore a 30 metri quadrati o a 90 metri cubi, con l'intervento di ristrutturazione è comunque ammesso l'ampliamento di 30 metri quadrati o di 90 metri cubi, da intendersi come quantità minima assentibile per ciascuna unità immobiliare.

4.e. Al comma 2 dell'articolo 4 sono indicati gli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale a cui si applica la norma; anch'essi devono essere individuati per mezzo della deliberazione di cui all'articolo 3 della legge regionale 16/2018 e con le modalità descritte al precedente paragrafo 3 e valgono le medesime precisazioni espresse ai precedenti punti 4.a, 4.b., 4.c. e 4.d..

Anche con riferimento agli edifici a destinazione prevalentemente commerciale, come specificati al comma 2 bis, valgono le medesime considerazioni espresse ai precedenti punti 4.a, 4.b., 4.c. e 4.d..

4.f. Sul comma 3 occorre precisare che si tratta di una disposizione volta a ribadire che se l'intervento di ristrutturazione edilizia previsto dal PRG ammette ampliamenti, essi sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti assentibili ai sensi dell'articolo 4, secondo quanto precisato al precedente punto 4.c., sia quando tali ampliamenti previsti dal PRG vigente sono già stati utilizzati sia se nel caso in cui sono solo previsti.

4.g. Al comma 5 si precisa che l'intervento di ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale ovvero l'intervento di ampliamento deve essere sempre connesso a una unità immobiliare principale sia che si tratti di un volume realizzato ex novo sia nel caso in cui vengano utilizzate parti di fabbricato esistenti all'interno della sagoma.

4.h. Sul comma 6, si chiarisce che l'ampliamento, realizzato mediante soppalco nei fabbricati produttivi, artigianali e direzionali esistenti, va ricompreso nel 20 per cento di ampliamento massimo della superficie esistente consentito con l'intervento di ristrutturazione edilizia, calcolata in funzione del relativo parametro previsto dal PRG o dal regolamento edilizio vigenti; ciò è ribadito da quanto previsto al successivo comma 6 bis, riferito agli edifici con destinazione prevalentemente commerciale, anche in tale caso l'ampliamento di cui al comma 2 bis può essere utilizzato, in alternativa, per soppalcare i fabbricati esistenti.

4.i. Riguardo alla possibilità di superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti ai commi 1, 2 e 2 bis, si precisa che con l'operazione di sopraelevazione deve sempre farsi salvo il principio del ribaltamento come descritto all'articolo 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967*); la possibilità di sopraelevare di un piano può essere esclusa dalla deliberazione comunale prevista all'articolo 3, comma 3 della legge regionale 16/2018.

4.l. Il comma 10 specifica la possibilità di ammettere modifiche alla destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai PRG vigenti; va inteso che tali destinazioni d'uso devono essere esplicitamente previste dalle norme del PRG vigente alla data di presentazione della richiesta dell'intervento.

4.m. Nel caso di edifici frazionati in più unità immobiliari la percentuale di ampliamento va ripartita in proporzione alla quantità di superficie o di volume esistente di ciascuna proprietà e va calcolata utilizzando quale parametro quello definito dal PRG o dal regolamento edilizio comunale vigente. E' possibile accorpare in capo ad una sola unità immobiliare la percentuale di ampliamento consentita, a condizione che i proprietari cedenti sottoscrivano 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 ceduta.

5. Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento (articolo 5)

5.a. Al comma 1 dell'articolo 5 sono indicati gli edifici a cui è possibile applicare l'intervento di sostituzione edilizia: sono gli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, turistico-ricettiva, artigianale, produttiva o direzionale; l'avverbio "prevalentemente" indica la condizione di prevalenza della tipologia di destinazione d'uso in atto tra quelle sopra elencate; la rimanente porzione, di quantità inferiore al cinquanta per cento dell'intero edificio, può avere qualunque altra destinazione d'uso ammessa dal PRG al momento della presentazione della richiesta d'intervento. La condizione di prevalenza della destinazione d'uso va verificata in funzione del relativo parametro previsto dallo strumento urbanistico o dal regolamento edilizio vigenti.

Gli edifici sono individuati per mezzo della deliberazione di cui al precedente articolo 3 della legge regionale 16/2018, e il PRG vigente al momento della richiesta d'intervento deve consentire l'intervento di ristrutturazione edilizia anche con diversa volumetria.

5.b. Le previsioni dell'articolo 5 sono applicabili a quegli edifici per i quali il PRG vigente alla data della presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d) della legge regionale 56/1977; considerato che alcuni recenti PRG in attuazione della legge regionale 25 marzo 2013, n. 3 (*Modifiche alla regionale 5 dicembre 1977, n. 56-Tutela ed uso del suolo-e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia*), che ha introdotto l'intervento di sostituzione edilizia nella legislazione piemontese, già contemplano tale intervento abbinato a possibilità di ampliamento, si ritiene che le previsioni dell'articolo 5 siano, altresì, applicabili anche a tali edifici o gruppi di edifici, in applicazione del comma 13 dell'articolo 5, il quale dispone: "eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti previsti dalla legge", utilizzando in tal caso una sola delle possibilità di ampliamento consentite.

5.c. Parimenti, al fine di rendere efficace il principio promosso dalla legge finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di qualunque epoca e qualità, la norma si ritiene applicabile anche a quegli edifici che insistono in aree classificate di completamento o di nuovo impianto dal PRG vigente, che a seguito dell'attuazione degli interventi previsti, al momento della richiesta d'intervento risultano a capacità edificatoria esaurita. Su tali edifici deve comunque essere ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia alla data di presentazione della richiesta d'intervento.

5.d. L'intervento di sostituzione edilizia deve prevedere la demolizione e la successiva ricostruzione dell'edificio o del gruppo di edifici individuati e, riguardo alla possibilità di superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti ai commi 2, 3, 4, 5 e 6 dell'articolo 5, si precisa che con l'operazione di sopraelevazione deve sempre farsi salvo il principio del ribaltamento come descritto all'articolo 9 del Decreto interministeriale 1444/1968; la possibilità di sopraelevare di un piano può essere esclusa dalla deliberazione comunale prevista all'articolo 3, comma 3 della legge regionale 16/2018.

5.e. La quantità di superficie o di volume esistente, ai fini della quantificazione delle rispettive premialità, a seconda della destinazione d'uso in atto, va determinata al momento della presentazione della domanda d'intervento e calcolata utilizzando quale parametro quello definito dal PRG o dal regolamento edilizio comunale vigente.

5.f. Il comma 11 specifica la possibilità di ammettere modifiche alla destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai PRG vigenti; va inteso che tali destinazioni d'uso devono essere esplicitamente previste dalle norme del PRG vigente alla data di presentazione della richiesta dell'intervento.

6. Norme per il recupero dei sottotetti (articolo 6)

6.a. La legge si applica ai sottotetti come definiti all'articolo 2 della legge regionale 16/2018.

Per quanto concerne il concetto di "spazio", si fa riferimento a quell'ambiente compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante, che può essere chiuso oppure aperto su uno o più lati; nel caso di spazio compreso nella sagoma di copertura, anche se aperto su uno o più lati, si ritiene che la legge risulti applicabile, considerato l'obiettivo prevalente della legge relativo alla limitazione del consumo di suolo da conseguire attraverso il recupero del patrimonio esistente.

Quale che sia la media delle altezze lorde del sottotetto, anche se di molto superiore ai minimi prescritti, si precisa che non possono essere realizzati piani aggiuntivi all'interno della sagoma, mentre può essere consentita la realizzazione di soppalchi, se opportunamente normati dai regolamenti locali.

6.b. Il termine di edificio, esistente e legittimo, richiamato agli articoli 6 e 11 della legge regionale 16/2018, nel caso di intervento di recupero del sottotetto è da intendersi riferito al manufatto che costituisce il piano sottotetto; pertanto, la verifica dei requisiti richiesti va riferita al solo piano sottotetto.

6.c. Con riferimento al requisito della preesistenza, esso deve risultare "esistente" da almeno cinque anni.

Per i piani sottotetto realizzati dopo il 30 giugno 2003, data di entrata in vigore del d.p.r. 380/2001, il termine decorre dalla data di rilascio del certificato di agibilità, dalla data di formazione del silenzio assenso o, comunque, dalla data di efficacia della segnalazione certificata di agibilità, mentre per i piani sottotetto realizzati prima di tale data l'ambito di applicazione della normativa concerne situazioni edilizie regolari o regolarizzate: vale a dire per opere debitamente autorizzate secondo le norme in vigore al momento della realizzazione e realizzate conformemente ai progetti autorizzati, fatte salve le procedure di condono e di sanatoria ultimate.

E' necessario che l'oggetto d'intervento sia reso reale, cioè concretamente e materialmente costruito. Da ciò si deduce che la norma in argomento è applicabile esclusivamente ai sottotetti per i quali, con documentazione probatoria, sia accertata l'esistenza da almeno cinque anni.

In particolare, non è considerato "esistente" il sottotetto demolito e ricostruito, ovvero appartenente ad edifici demoliti e ricostruiti nei cinque anni precedenti; nel caso di interventi di restauro e di ristrutturazione del sottotetto esistente, questi non sono configurabili come interventi di demolizione e di successiva ricostruzione e, pertanto, l'intervento di recupero è ammissibile.

Per completezza si ricorda che l'articolo 11 della legge regionale 16/2018 prescrive le condizioni di improcedibilità in caso di abuso.

6.d. Con riferimento al requisito della legittimità, il piano sottotetto deve essere legittimamente realizzato da almeno cinque anni; tale requisito va inteso e riferito all'unità immobiliare afferente e al sottotetto medesimo oggetto di recupero; nel caso in cui il sottotetto costituisca manufatto a sé stante il requisito della legittimità va riferito al solo piano sottotetto oggetto di recupero. Va ribadito che ai sensi del comma 2 dell'articolo 11 della legge regionale 16/2018 deve essere verificata la legittimità del piano sottotetto oggetto di recupero e dell'unità immobiliare afferente al momento della richiesta dell'intervento.

Si precisa che la legge non consente alcun tipo di effetto sanante di opere realizzate abusivamente nei sottotetti per la cui regolarizzazione continuano ad applicarsi, immutati, i vigenti disposti in materia. Sono recepite nello stato di fatto esistente tutte le opere per le quali è già stato rilasciato il provvedimento autorizzativo di sanatoria.

Per l'applicabilità della legge, quindi, l'eventuale condono o l'eventuale sanatoria devono risultare conseguiti da almeno cinque anni prima della data di presentazione della richiesta d'intervento.

6.e. L'intervento di recupero del sottotetto può essere consentito in edifici esistenti con qualunque destinazione d'uso, purché compatibile o complementare con quelle previste dal PRG vigente per gli edifici interessati dall'intervento; va inteso che tali destinazioni d'uso devono essere esplicitamente previste dalle norme del PRG vigente alla data di presentazione della richiesta dell'intervento.

Il comune può limitare, con la deliberazione di esclusione di cui all'articolo 9 della legge regionale 16/2018, le destinazioni d'uso ammissibili in relazione al contesto urbanistico ed edilizio esistente e alla normativa urbanistica comunale vigente in riferimento a specifiche attività incompatibili con le destinazioni d'uso insediate prevalenti ovvero in contrasto con la regolamentazione comunale igienico-sanitaria e di quella per lo svolgimento delle attività produttive, professionali e commerciali.

6.f. Ulteriore requisito è l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alle opere necessarie per rendere agibile l'edificio; nel progetto allegato alla richiesta devono quindi essere indicate le opere esistenti e/o da realizzare. Non possono essere comunque esclusi gli edifici ubicati in zone ove, ad esempio, in assenza di sistemi a rete, sono presenti idonee opere alternative conformi alle norme di legge.

Poiché l' intervento di recupero del sottotetto riguarda uno spazio esistente, non vi è obbligo di reperire spazi a parcheggio privato, in quanto l'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (*Legge urbanistica*) nel testo sostituito dall'art. 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (*Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*) impone di riservare spazi a parcheggio pertinenziale solo per le nuove costruzioni, vale a dire per i volumi di nuova edificazione.

Per lo stesso motivo non è richiesto il reperimento degli standard di cui all'articolo 21 della legge regionale 56/1977.

6.g. La legge fissa altezze interne medie e minime a seconda della destinazione dei locali, prevedendo la possibilità di riduzione per interventi "nei comuni montani e nei territori montani di Comuni parzialmente montani". Ritenendo l'articolazione della casistica sufficientemente chiara, si specifica che i Comuni per riconoscere la classificazione di cui sopra debbono avvalersi della Deliberazione del Consiglio regionale n. 826-6658 del 12/05/1988 (B.U.R. n. 28 del 13/07/1988) avente per oggetto "*Classificazione e ripartizione del territorio regionale fra montagna, collina depressa, collina e pianura*", unica rispondente allo scopo.

Gli interventi edilizi necessari per rendere agibili i sottotetti sono ammessi a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie necessarie per ottenere l'agibilità; fa eccezione il requisito dell'altezza interna per il quale si applicano i disposti del terzo comma dell'articolo 6 della legge regionale 16/2018.

Per quanto riguarda le condizioni di agibilità stessa, si rinvia inoltre, alla deliberazione della Giunta regionale 20-10187 del 1 agosto 2003 (*Istruzioni per la determinazione dei valori minimi ammissibili delle altezze interne dei locali degli edifici di vecchia costruzione, oggetto di interventi di recupero edilizio*) con la quale la Giunta regionale ha inteso fornire alcune indicazioni alle Aziende sanitarie regionali per agevolare la verifica delle condizioni di agibilità per gli interventi di recupero di edifici esistenti di vecchia costruzione. I contenuti della deliberazione citata che richiama esplicitamente gli interventi di cui alla legge regionale 21/1998, ora abrogata, sono da considerarsi interamente applicabili agli interventi di recupero dei sottotetti disciplinati ora dall'articolo 6 della legge regionale 16/2018.

6.h. Il calcolo della media delle altezze lorde è riferito al volume interno ed alla superficie interna "vuoto per pieno", vale a dire senza tener conto degli ingombri degli elementi strutturali (pilastri, colonne, travi, puntoni) o di altri elementi presenti quali canne fumarie, di aerazione, ecc. Il rispetto dell'altezza "della parete minima" deve, invece, essere verificato al netto degli eventuali elementi strutturali.

È inteso che le verifiche relative al requisito della media delle altezze lorde si effettuano sugli elementi distributivi risultanti dal progetto di recupero e solo per gli spazi di altezza superiore/eguale ai minimi assoluti.

Analogamente, la superficie interna da considerare ai fini della determinazione della media delle altezze lorde e poi della volumetria virtuale, utilizzata per il pagamento del contributo di costruzione, è quella riferita agli spazi di altezza superiore/eguale ai minimi assoluti.

Per la verifica della media delle altezze lorde di progetto, lo spessore delle pareti interne (non perimetrali) è, di norma, considerato a mezzo tra locali adiacenti; tuttavia i comuni possono disporre diversamente, attribuendo, ad esempio, lo spessore delle pareti al locale di minore o maggior dimensione.

In nessun caso potranno essere ricavati locali che, pur rispettando le altezze minime assolute, non raggiungano la media delle altezze prescritta in funzione dei diversi tipi di utilizzo ammessi.

Per quanto concerne l'identificazione degli spazi a "tavernetta", si ritiene di considerare tali le superfici dei locali accessori destinate a gioco, svago, attività conviviali, ecc., eventualmente dotate di un "piano cottura" .

È ancora opportuno precisare che, ai fini di ottenere le altezze richieste possono essere assentiti eventuali interventi di abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, purché sia garantito, per quest'ultimo, il rispetto dell'altezza minima prevista dalle disposizioni vigenti.

6.i. Non possono essere modificate le altezze di gronda e di colmo e le linee di pendenza dalle falde, fatti salvi eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici; solo in tale caso, ed entro i limiti prescritti, si può variare l'altezza della gronda e/o del colmo e/o la pendenza delle falde della copertura, aggiungendo i benefici derivanti dagli incrementi conseguiti a quelli concessi dalla legge. Per contro, poiché non espressamente previsto, non si ritiene che rientrino nelle condizioni di legge altri incrementi derivanti, ad esempio, da generici aumenti di cubatura consentiti "una tantum" oppure dall'utilizzo di una volumetria residuale. Per volumetria residuale si intende quella ancora realizzabile quale differenza tra la massima assentibile sul lotto e quella effettivamente realizzata. Ciò non vuol significare che l'utilizzo di tale volumetria sia vietato, bensì che deve rispettare la normativa ordinaria in tutto e per tutto, anche per quanto riguarda le altezze interne; ad esempio, nel caso di una copertura parzialmente a falde e parzialmente a terrazzo, è possibile recuperare il sottotetto esistente alle condizioni previste dalla legge regionale e coprire ex novo il terrazzo utilizzando una eventuale volumetria residuale.

Quest'ultima operazione è, però, fattibile solo se consentita dallo strumento urbanistico e, comunque, nel rispetto delle vigenti leggi, anche per quanto concerne la corresponsione del contributo di costruzione.

6.l. È consentita, al fine di garantire il rispetto dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali, l'apertura di finestre, lucernari ed abbaini e la creazione di terrazzi con aperture necessarie all'osservanza dei requisiti minimi di legge, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, ma anche in deroga ai regolamenti locali. Gli abbaini non concorrono al calcolo delle altezze medie.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono inoltre assentiti quando il progetto prevede idonee opere di isolamento termico, conformi alle prescrizioni tecniche contenute nei regolamenti ed alle norme di legge sugli impianti tecnologici e sul contenimento dei consumi energetici.

La documentazione da produrre è quella ordinariamente richiesta dai comuni per gli interventi edilizi sugli edifici esistenti.

Altra condizione necessaria è il rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

6.m. Indipendentemente dall'entità, gli interventi edilizi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati quali restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione, ai sensi dell'art 13 della legge regionale 56/77.

Indipendentemente dall'entità, gli interventi edilizi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come interventi soggetti al rilascio di titolo edilizio oneroso e, dal combinato disposto dell'articolo 8 della legge regionale 20/2009, e degli articoli 10 e 23 del d.p.r. 380/2001, si desume che il titolo necessario sia la segnalazione certificata d'inizio attività alternativa al permesso di costruire.

Il contributo di costruzione, qualora calcolato su base volumetrica, è calcolato sulla volumetria virtuale resa utilizzabile, applicando le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione. La volumetria virtuale si calcola, in tutti i casi, moltiplicando la superficie resa utilizzabile per un'altezza di 3,00 metri; nel caso di destinazione d'uso diversa dalla residenza, le modalità di calcolo del contributo di costruzione sono definite dal comune.

La quota relativa al costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, è da calcolarsi con le stesse modalità adottate per le nuove costruzioni, escludendo pertanto l'applicazione dei criteri stabiliti per gli interventi su edifici esistenti, così come definiti dal Consiglio regionale con la deliberazione 345-19066 del 10.12.1996 (*Modifiche alla deliberazione del Consiglio regionale del 27 luglio 1982, n. 320-6862. Adeguamento della aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali*).

È ancora opportuno chiarire che l'importo da corrispondere per il costo di costruzione deve essere computato utilizzando il modello di cui al decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (*Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici*), assumendo il sottotetto quale

manufatto a se stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio. Pare infatti arbitrario sia il trasferimento della classe dell'edificio al sottotetto sia il ricalcolo della classe dell'edificio così come risultante con l'addizione del sottotetto. Non di poco conto è poi la considerazione che per gli edifici realizzati in data antecedente al 1977, in assenza di specifica documentazione probatoria depositata presso i comuni, occorrerebbe procedere all'accertamento "ex novo" della classe dell'edificio, mediante un vero e proprio rilievo dimensionale-qualitativo complesso, difficoltoso, costoso, al punto da essere ritenuto praticamente improponibile.

Si ritiene opportuno, per chiarezza interpretativa, ribadire che il recupero dei sottotetti è in tutti i casi soggetto al contributo di costruzione; non possono infatti essere applicati i casi di esonero previsti dall'art. 17 del d.p.r. 380/2001 in quanto si è in presenza di una normativa che non rientra in quella ordinaria, ma è speciale per una situazione oggettiva ben definita a favore della quale sono previste deroghe sia alla normativa generale sia a parametri specifici.

Qualora il recupero del sottotetto costituisca creazione di una nuova unità immobiliare, il contributo di costruzione è dovuto in misura pari al 100 per cento, mentre è ridotto del 50 per cento quando le parti rese abitabili costituiscono pertinenza di un'unità immobiliare principale e sono ad essa collegate strutturalmente. Tale condizione deve essere dimostrata dal richiedente il titolo, con apposita dichiarazione notarile registrata e trascritta ai sensi di legge; in assenza di tale dichiarazione, il contributo è sempre dovuto in misura piena. L'atto di pertinenzialità è comunque dovuto se l'unità ricavata non è suscettibile di uso proprio o se le parti recuperate sono prive dei requisiti minimi per uso autonomo.

6.n. L'intervento di recupero del sottotetto può essere assentito:

- 1) con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dalle regolamentazioni locali vigenti o adottate;
- 2) senza l'adozione ed approvazione di piano attuativo anche se previsto dallo strumento urbanistico generale;
- 3) senza che venga disposto l'inserimento dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), ove previsto.

La trasformazione dei sottotetti, entro i limiti fissati dalla legge regionale 16/2018, non pregiudica né intacca eventuali altri diritti edificatori derivanti dall'applicazione della normativa urbanistico-edilizia vigente.

I volumi così recuperati non devono essere computati in operazioni di verifica della volumetria assentibile sul lotto nel caso di altri ampliamenti derivanti dall'applicazione della normativa prevista dagli strumenti urbanistici in quanto la legge non richiede verifiche in merito.

In particolare, non se ne tiene conto nel caso in cui si debba stabilire l'entità di un ampliamento consentito in percentuale sulla volumetria esistente; in altri termini, se eventuali cubature residuali non vengono intaccate dal recupero del sottotetto e sono quindi utilizzabili secondo le norme ordinarie, anche eventuali ampliamenti dell'edificio, riferiti alla sua consistenza volumetrica, non terranno conto dell'incremento apportato dalla trasformazione del sottotetto.

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

7.a. La legge regionale 16/2018 limita il proprio campo di azione ai fabbricati rustici come definiti all'art. 2 della legge regionale medesima, promuovendone il recupero, ai fini esclusivamente abitativi; sono comunque da rispettare le limitazioni di cui all'articolo 11.

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. E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge regionale il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

In particolare si sottolinea che non è considerato “esistente” un rustico demolito e ricostruito, dopo il 1° settembre 1967: infatti, la legge regionale contempla interventi di restauro e ristrutturazione dell’esistente alla data del 1° settembre 1967, che non sono ovviamente configurabili nel caso in cui l’esistente è la conseguenza di una successiva ricostruzione.

La legge regionale 16/2018 stabilisce che i “rustici”, per essere definiti tali, debbono essere “delimitati da tamponamenti”.

Atteso che la finalità della legge regionale è limitare il consumo del suolo riutilizzando il più possibile strutture edilizie esistenti, la dizione “delimitati da tamponamenti” va intesa in senso ampio; è quindi da ritenersi che il legislatore non intendesse, con tale dizione utilizzata al plurale indicare un numero minimo di tamponamenti necessariamente presenti per individuare un rustico, ma abbia in realtà voluto indicare lo “spazio” compreso nella sagoma di copertura, anche se aperto su uno o più lati. La struttura del manufatto che si intende recuperare non deve quindi obbligatoriamente essere completamente racchiusa su tutti i lati, deve solo occupare materialmente uno spazio ed essere delimitata da almeno un muro di tamponamento in senso verticale. Sono inoltre da considerarsi tamponati i lati delimitati da muratura anche soltanto su di un piano o da muratura realizzata a griglia aperta (tipo nido d’ape).

I “rustici” debbono essere individuati o denunciati a catasto terreni o edilizio urbano prima della richiesta in comune per il recupero del fabbricato.

7.c. Il rustico può essere recuperato purché “esistente” alla data del 1° settembre 1967 e “legittimamente realizzato” (o, eventualmente, sanato con le procedure del condono edilizio o per accertamento di conformità nei termini di cui all’articolo 11 della legge regionale 16/2018).

7.d. Il rustico può essere recuperato purché sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, e siano reperite le quote di parcheggio privato ai sensi dell’art. 41 sexies della legge 1150/1942 e di parcheggio pubblico ai sensi dell’articolo 21 della legge regionale n. 56/1977. I parcheggi sia privati che pubblici, nel caso in cui non possano essere motivatamente reperiti sul lotto di pertinenza, possono essere individuati all’esterno dello stesso in area prossima all’intervento. E’ facoltà, da parte delle Amministrazioni comunali, ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico previa verifica che il dimensionamento della dotazione esistente sia sufficiente anche per il nuovo carico insediativo apportato con il recupero del rustico. Per quanto riguarda le altre opere di urbanizzazione primaria, in caso di assenza di sistemi a rete (ad esempio assenza delle fognature comunali), è consentito il recupero dei rustici purché si dotino dei servizi in forma diretta ed autonoma conformi alle normative di settore. Nel caso in cui il rustico è servito da strada vicinale, il recupero è subordinato all’impegno da parte del privato a concorrere alla manutenzione della strada in base alla normativa vigente.

7.e. Il rustico può essere recuperato fatte salve le limitazioni di natura idrogeologica di cui all’articolo 11; il comune, se non ha ancora uno strumento urbanistico approvato in adeguamento al piano per l’assetto idrogeologico (PAI) ma ha conoscenza, attraverso le indagini geomorfologiche e idrogeologiche a supporto dello stesso, dell’esistenza di aree a rischio, può utilmente avvalersi della possibilità di esclusione dall’applicazione della legge di cui all’articolo 9 della legge regionale 16/2018.

7.f. Per quanto riguarda le condizioni di agibilità, si rinvia alla deliberazione della Giunta regionale 20-10187 del 1 agosto 2003 (*Istruzioni per la determinazione dei valori minimi ammissibili delle altezze interne dei locali degli edifici di vecchia costruzione, oggetto di interventi di recupero edilizio*) con la quale la Giunta regionale ha inteso fornire alcune indicazioni alle Aziende sanitarie regionali per agevolare la verifica delle condizioni di agibilità per gli interventi di recupero dei rustici, ove siano mantenute le caratteristiche tipologiche tipiche dell’architettura storica piemontese. I contenuti della deliberazione citata che richiama esplicitamente gli interventi di cui alla legge regionale 9/2003, ora abrogata, sono da considerarsi interamente applicabili agli interventi di recupero dei rustici disciplinati ora dall’articolo 7 della legge regionale 16/2018.

7.g. Il comma 5 individua un parametro di carattere urbanistico finalizzato a contenere il riutilizzo dei fabbricati soprattutto nel tessuto urbanistico-edilizio congestionato dei centri urbani. Per lotto si

intende il lotto catastale e/o il lotto edificabile su cui insiste il fabbricato oggetto di recupero. La norma intende garantire che il 60 per cento della superficie del lotto rimanga non utilizzata ai fini abitativi, anche se già occupata e coperta da fabbricati di varia natura. Sommando quindi la superficie coperta occupata dal fabbricato principale, intendendo per principale quello tradizionalmente adibito all'uso abitativo, alla superficie coperta del fabbricato oggetto di recupero non può essere superato il 40 per cento del lotto. Nel caso in cui non vi sia fabbricato principale, ad esempio se un lotto è occupato da ex stalla e tettoie, la norma è ugualmente utilizzata con l'indice del 40 per cento. Caso particolare riguarda i fabbricati, che generalmente si trovano nelle borgate di montagna, in cui il lotto coincide con la superficie del fabbricato. In questi particolari casi, in cui tale condizione costituisce anche caratteristica tipizzante dei luoghi e dei paesaggi alpini piemontesi, si può ritenere che il legislatore non abbia inteso limitarne il recupero. Infatti, l'attenzione posta dalla legge regionale al rispetto delle tipologie preesistenti e all'uso dei materiali tradizionali e del contesto architettonico (escludendo al possibilità di recupero di superfetazioni non coerenti) all'interno delle aree di antica formazione dei centri urbani, denotano come il legislatore abbia cercato di armonizzare l'esigenza di recupero con la tutela.

7.h. L'intervento di recupero dei rustici deve avvenire con le modalità prescritte al comma 8, perseguendo il contenimento dei consumi energetici, nel rispetto dei caratteri tipizzanti del fabbricato.

Il progetto quindi deve prevedere idonee opere di isolamento termico dell'involucro, conformi alle prescrizioni tecniche contenute nelle norme vigenti sugli impianti tecnologici e sul contenimento dei consumi energetici, secondo quanto specificato dalla deliberazione della Giunta regionale 43-7891 del 16 novembre 2018 (*Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)*).

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.

Di particolare interesse è l'interpretazione di quest'ultimo passo della normativa, unico momento di applicazione congiunta con la normativa urbanistica comunale; in sostanza il legislatore prevede una sola eccezione alla disciplina stabilita e, precisamente, consente di regolare la fattispecie utilizzando anche le eventuali norme specifiche presenti negli strumenti urbanistici comunali.

Per contro, poiché non espressamente previsto, si ritiene che non rientrino nelle condizioni della legge regionale 16/2018 altri incrementi derivanti, ad esempio, da generici aumenti di cubatura consentiti "una tantum" oppure dall'utilizzo di una volumetria residuale. Per volumetria residuale si intende quella ancora realizzabile quale differenza tra la massima assentibile sul lotto e quella effettivamente realizzata. Ciò non vuol significare che l'utilizzo di tale volumetria sia vietato, bensì che non trova applicazione la normativa speciale sui rustici.

Con riferimento alla normativa sulle barriere architettoniche, si precisa che se l'intervento di recupero si configura come realizzazione di una nuova e autonoma unità immobiliare sussiste obbligo di osservanza delle disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*).

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. In relazione a questa classificazione, si ritiene che, nonostante il d.p.r. 380/2001 disciplini un tipo d'intervento di ristrutturazione edilizia con contenuti di demolizione totale e ricostruzione, il recupero non possa avvenire con la demolizione del rustico e la sua successiva ricostruzione; lo stesso articolo 7 esclude infatti che il manufatto possa essere demolito e ricostruito.

La demolizione, non ammessa dalla legge regionale 16/2018, renderebbe inoltre inefficace il permesso di costruire e l'opera realizzata diverrebbe totalmente abusiva, con le conseguenze amministrative e penali previste per le opere abusive.

Indipendentemente dall'entità, gli interventi edilizi diretti al recupero dei rustici a fini abitativi sono classificati come interventi soggetti al rilascio di titolo edilizio oneroso e, dal combinato disposto dell'articolo 8 della legge regionale 20/2009, e degli articoli 10 e 23 del d.p.r. 380/2001, si desume che il titolo necessario sia la segnalazione certificata d'inizio attività alternativa al permesso di costruire.

Il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del d.p.r. 380/2001, è calcolato per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione sulla volumetria resa abitabile, applicando le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione, mentre per quanto riguarda la quota relativa al costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, è da calcolarsi applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi adottato dal comune.

Si ritiene opportuno, per chiarezza interpretativa, ribadire che il recupero dei rustici è in tutti i casi soggetto al contributo di costruzione; non possono infatti essere applicati i casi di esonero previsti dall'art. 17 del d.p.r. 380/2001 in quanto si è in presenza di una normativa che non rientra in quella ordinaria, ma è speciale per una situazione oggettiva ben definita (il recupero del rustico) a favore della quale sono previste deroghe sia alla normativa generale sia a parametri specifici.

Qualora il recupero del rustico costituisca creazione di una nuova unità immobiliare, il contributo di costruzione è dovuto in misura pari al 100 per cento, mentre è ridotto del 50 per cento quando le parti rese abitabili costituiscono ampliamento di un'unità immobiliare principale e sono ad essa collegate strutturalmente. Tale condizione deve essere dimostrata dal richiedente il titolo abilitativo a realizzare l'intervento, con apposita dichiarazione notarile registrata e trascritta ai sensi di legge; in assenza di tale dichiarazione, il contributo è sempre dovuto in misura piena.

Nel caso di recupero di rustici da parte di imprenditori agricoli professionali il provvedimento edilizio è gratuito ai sensi di legge se il richiedente si avvale della normativa urbanistica del piano regolatore, con i limiti e le prescrizioni dallo stesso dettate; se invece l'imprenditore agricolo professionale si avvale dell'articolo 7 il provvedimento edilizio sarà oneroso nei termini definiti dai commi 11, 12 e 13 dello stesso articolo.

7.1. Il recupero è realizzabile:

- 1) in deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle regolamentazioni locali vigenti o adottate;
- 2) senza la preventiva adozione ed approvazione di piano attuativo, se previsto dallo strumento urbanistico generale;
- 3) senza che venga disposto l'inserimento dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), ove previsto;
- 4) in deroga ai requisiti igienico-sanitari e alle altezze interne come disposto con deliberazione della Giunta regionale 20-10187 del 1 agosto 2003.

7.m. La legge non consente alcun tipo di effetto sanante di opere realizzate abusivamente nei rustici per la cui regolarizzazione continuano ad applicarsi, immutati, i vigenti disposti in materia. Sono recepite nello stato di fatto esistente tutte le opere per le quali è già stato rilasciato il provvedimento autorizzativo di sanatoria.

La legge non rappresenta, in alcun caso, il mezzo per produrre l'effetto di sanatoria di:

- fabbricati e/o manufatti abusivamente realizzati;
- fabbricati e/o manufatti abusivamente destinati ad altra funzione rispetto a quella risultante da provvedimenti autorizzativi, elaborati progettuali od altra documentazione;
- fabbricati e/o manufatti realizzati in difformità da quanto stabilito nei provvedimenti autorizzativi.

Per l'applicabilità della legge, quindi, l'eventuale condono o l'eventuale sanatoria devono risultare conseguiti alla data di presentazione della richiesta d'intervento e devono riguardare fabbricati e/o manufatti realizzati prima del 1° settembre 1967.

8. Norme per la decostruzione (articolo 8)

8.a. Con riferimento al calcolo della capacità edificatoria recuperabile a seguito della demolizione degli edifici comprensivi delle pertinenze, localizzati in zona agricola, va precisato che la stessa 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 vigente nel comune.

Il 25 per cento della superficie esistente risultante dalla verifica può essere convertita in capacità edificatoria, anche con altra destinazione d'uso, secondo le modalità di calcolo delle quantità volumetriche o di superficie contenute nelle norme del PRG vigente o nel regolamento edilizio.

8.b. In particolare si sottolinea che l'edificio, comprensivo delle pertinenze, oggetto di demolizione deve essere legittimo alla data della richiesta dell'intervento, individuato a catasto e realizzato dopo il 31 dicembre 1950.

8.c. Si specifica che per poter procedere alla demolizione dei manufatti, con relativa riqualificazione ambientale, deimpermeabilizzazione, rinaturalizzazione dell'area e successiva rilocalizzazione della capacità edificatoria che ne deriva, occorre prioritariamente individuare l'ambito oggetto di demolizione e l'area urbanizzata su cui rilocalizzare tale capacità edificatoria, mediante l'approvazione di una variante semplificata ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5 della legge regionale 56/1977.

Per aree urbanizzate si intendono:

- le aree interne o contigue alla perimetrazione dei centri o nuclei abitati come definiti ai sensi dell'articolo 12, comma 5 bis della legge regionale 56/1977, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
- le aree edificate da riqualificare o rigenerare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
- le aree già previste nel PRG vigente con destinazione d'uso diversa da quella agricola purché dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Contestualmente alla rilocalizzazione della capacità edificatoria e alla definizione della destinazione d'uso della stessa, se necessaria, la variante deve ridefinire la destinazione d'uso dell'area su cui insistevano l'edificio demolito e le relative pertinenze.

La variante non è necessaria nel caso in cui il PRG già preveda 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.

8.d. La disposizione non si applica agli edifici oggetto di condono edilizio.

9. Competenze comunali (articolo 9)

9.a. La disposizione del comma 1 si riferisce agli articoli 6 e 7 della legge regionale 16/2018, per i quali le norme della legge regionale sono immediatamente operative e non richiedono preliminari adempimenti comunali.

Va infatti sottolineato che la legge non pone condizioni o limitazioni alla decisione del comune, che può escludere l'applicazione su tutto o su parte del territorio comunale degli interventi disciplinati dagli articoli 6 e 7 stessi.

Le deliberazioni cosiddette "di esclusione" dall'applicazione sul proprio territorio delle abrogate leggi regionali 21/1998 e 9/2003 sono decadute, pertanto i comuni che intendono limitare l'applicazione degli articoli 6 e 7 della legge regionale 16/2018 devono disporre l'eventuale nuova esclusione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale stessa.

Non è stabilito alcun termine entro il quale la deliberazione comunale deve essere approvata, né che si possa approvare una sola deliberazione.

9.b. I motivi che possono indurre il comune ad assumere tale decisione sono ampi: possono riguardare l'esigenza di tutela dei caratteri compositivi, estetici e formali delle costruzioni, o motivi

di tutela paesaggistico-ambientale, anche con riferimento ai contenuti del piano paesaggistico regionale.

Analogamente, si ritiene che possano essere individuate anche parti dell'edificato, ad esempio quelle fronteggianti un qualsiasi spazio pubblico o privato, per le quali sia esclusa l'applicazione di alcune norme della legge regionale (es.: apertura di abbaini solo nei fronti dei cortili interni).

Per quanto riguarda l'esclusione di parti del territorio in relazione alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche, i comuni hanno competenza e responsabilità nella scelta di escludere aree riconosciute a rischio, nell'ambito delle indagini geomorfologiche ed idrauliche effettuate a supporto dello strumento urbanistico.

9.c. Si specifica che sebbene l'articolo 9 si riferisca agli interventi del capo II della legge regionale, tra i quali si annoverano anche le norme per la decostruzione (art. 8), in tale caso la norma non risulta applicabile, infatti gli interventi per la decostruzione per essere assentiti necessitano di un'apposita variante al PRG e a differenza degli interventi per il recupero dei sottotetti e dei rustici non sono immediatamente operativi.

10. Disposizioni comuni (articolo 10)

10.a. L'eventuale aumento della dotazione di standard urbanistici, da reperire a seguito degli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 8 della legge regionale 16/2018, è determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 4 ter della legge regionale 56/1977. Quando non sia possibile reperire tali standard è ammessa la possibilità di monetizzarli.

Qualora lo strumento urbanistico generale soddisfi il conteggio della dotazione degli standard urbanistici sia per il patrimonio edilizio esistente e sia per quello in progetto (calcolato sulla base della capacità insediativa e in relazione alle diverse destinazioni d'uso) i singoli interventi edilizi, attuativi di tali previsioni, potrebbero non necessitare di ulteriori standard urbanistici; in tale caso il comune può stabilire che la norma indicata non trovi diretta applicazione.

10.b. Sono altresì da reperire, secondo quanto previsto alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 16/2018, le aree a parcheggio pubblico calcolate ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 56/1977 nella misura di 2,5 metri quadrati per abitante, connesse agli interventi di recupero dei rustici; è facoltà del comune ammettere la monetizzazione delle aree a parcheggio nel solo caso in cui tale dotazione sia già soddisfatta dalle aree a parcheggio pubblico esistenti.

10.c. Le disposizioni previste per il raggiungimento della sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici sono state disciplinate con deliberazione della Giunta regionale 16 novembre 2018, n. 43-7891 (*Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)*) e con deliberazione della Giunta regionale 16 novembre 2018, n. 42-7890 (*Approvazione e aggiornamento del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato "Protocollo ITACA-Regione Piemonte-Edifici"*).

11. Limitazioni (articolo 11)

11.a. Agli edifici ai quali sono state applicate le deroghe di cui al capo I della legge regionale 20/2009 o quelle di cui alla legge 106/2011 non si applica quanto previsto dagli articoli 4 e 5 della legge regionale.

11.b. I requisiti necessari per la verifica della legittimità degli interventi edilizi è trattata nei paragrafi precedenti in riferimento ai singoli tipi d'intervento.

Non c'è più l'obbligo della legittimità dell'edificio alla data di entrata in vigore della legge regionale, come era per il capo I della legge regionale 20/2009; peraltro, si ribadisce che ai sensi del comma 2 dell'articolo 11, la legittimità degli edifici individuati va comunque verificata al momento della richiesta d'intervento; fino alla presentazione della richiesta è pertanto possibile ricondurre a legittimità quegli edifici che risultano in assenza o in difformità dal titolo secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

Si escludono dall'applicazione degli articoli 4, 5 e 8 della legge regionale 16/2018 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, come è noto, è quello ottenuto a seguito di una legge speciale (negli anni dal 1985 al 2003 ne sono state approvate tre) che consente la conservazione di opere realizzate abusivamente ovvero in difformità da norme urbanistico-edilizie vigenti; tale provvedimento, eccezionale ed 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 chiarezza, si può pensare all'opera condonata come se venisse ritratta nel suo stato esistente dal provvedimento di condono edilizio, il quale consente la conservazione di un'opera che rimane pur sempre in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia: in virtù dell'eccezionalità della misura ne deriva che in caso di rimozione dell'opera, questa non potrebbe più essere ricostruita.

Per contro, agli edifici condonati e successivamente divenuti conformi al PRG risulta possibile applicare gli articoli 4, 5 e 8 della legge regionale 16/2018.

11.c. Il comma 5 prevede che i comuni istituiscano ed aggiornino l'elenco degli interventi previsti dalla legge 16/2018 al fine di evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti.

11.d. Si precisa che nel caso in cui si sia già usufruito del recupero del piano sottotetto ai sensi della legge regionale 21/1998 o del recupero del rustico ai sensi della legge regionale 9/2003, è possibile utilizzare gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della legge regionale 16/2018.

Sergio CHIAMPARINO
(FIRMATO DIGITALMENTE)

VISTO:

L'Assessore all'Ambiente,
Urbanistica, Programmazione
territoriale e paesaggistica,
Sviluppo della montagna,
Foreste, Parchi, Protezione Civile
Alberto Valmaggia
(FIRMATO DIGITALMENTE)