



☐ ORIGINALE
☐ COPIA

COMUNE DI FRUGAROLO (Provincia di Alessandria)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.28/19

OGGETTO: LR 16 DEL 4 OTTOBRE 2018. CIRCOLARE DEL PDGR N. 4/AMB DEL 16 MAGGIO 2019. ART. 17 COMMA 12 LETT. H-BIS DELLA LR 56 1977 E S.M.I. – INDIVIDUAZIONE DEI GRUPPI DI EDIFICI CUI SI APPLICANO GLI INTERVENTI PREVISTI DAGLI ARTT. 4 E 5 DELLA LR 16-2018.

L'anno DUEMILADICIANNOVE addì QUATTORDICI del mese di OTTOBRE alle ore 21,15 nella sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente normativa ed in ottemperanza a quanto previsto dall'art.25, lett. a) dello Statuto Comunale, vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio comunale in seduta pubblica straordinaria di prima convocazione.

Fatto l'appello risultano:

N.	COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
1	VALDENASSI MARTINO GIOVANNI PIO	X	-
2	GAZZANIGA PIETRO	X	-
3	BOVONE GIANLUIGI	X	-
4	NIBALE GIUSEPPE	X	-
5	FINCO ALAN FRANCESCO	X	-
6	SALVIA GIACOMO	X	-
7	COGO PAOLA	X	-
8	MASINI MARIA ANGELA	-	X
9	MADONIA TONINELLO UGO	X	-
10	PIZZO ELEONORA	X	-
11	SANTORO FRANCESCO	X	-
	TOTALE	10	1

Con l'intervento e l'opera del Dott. Stefano Valerii, Segretario Comunale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. VALDENASSI Martino Giovanni Pio nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: LR 16 DEL 4 OTTOBRE 2018. CIRCOLARE DEL PDGR N. 4/AMB DEL 16 MAGGIO 2019. ART. 17 COMMA 12 LETT. H-BIS DELLA LR 56 1977 E S.M.I. – INDIVIDUAZIONE DEI GRUPPI DI EDIFICI CUI SI APPLICANO GLI INTERVENTI PREVISTI DAGLI ARTT. 4 E 5 DELLA LR 16-2018.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA LA LR PIEMONTE NR. 16-2018, recante: “**Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana**, pubblicata sul B.U. Regione Piemonte in data 11 ottobre 2018, 2° suppl. al n. 41”;

Dato atto che, tra le finalità della Legge Regionale citata, è prevista una ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente con un contestuale contenimento dell'uso del suolo, -
vedi

- art. 1, principi e finalità, al comma 2°, ai sensi del quale:

2.

Al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, la Regione promuove interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici.

- art. 3 - ambito e modalità di applicazione:

1.

Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica.

2.

Gli interventi di cui al comma 1 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, localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o 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.

3.

L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici di cui ai commi 1 e 2 è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera h bis), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) come modificato dalla presente legge; con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della presente legge secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera f), della l.r. 56/1977 , che ne attesta la conformità.

[1]

4.

L'insieme degli interventi di cui al comma 1, che interessa complessi di più edifici individuati all'interno degli ambiti di cui al comma 2, si configura quale intervento di rigenerazione urbana ed è finalizzato alla definizione di un nuovo disegno di parte della città, volto a progettare l'uso ottimale degli edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, mediante un insieme di interventi urbanistici, edilizi e socio economici secondo quanto disciplinato all'articolo 12.

5.

Al fine di programmare l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 4 e 5, i comuni possono anche promuovere una manifestazione d'interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in modo organico in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente, propedeutica alla deliberazione di cui al comma 3.

6.

Al fine di promuovere gli interventi di riuso e di riqualificazione di cui al presente capo, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento di cui agli articoli 4 e 5 da sottoporre alla valutazione comunale.

7.

Il comune valuta la proposta di intervento in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, se coerente con le previsioni del piano paesaggistico regionale (PPR) e con le limitazioni di cui alla presente legge, entro centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto.

Art. 4.

(Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento)

1.

Sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, sono ammessi interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bifamiliari è comunque ammesso un ampliamento minimo di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare.

2.

Per gli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.

3.

Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo.

4.

L'intervento può configurare una struttura edilizia in parte diversa dalla precedente ed è finalizzato alla riqualificazione strutturale, energetica, estetica o igienico-funzionale dell'edificio, fatte salve le caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

5.

L'ampliamento di cui al comma 1 è realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale, anche costituendo una o più unità immobiliari, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; nell'ampliamento possono essere utilizzate parti di fabbricato esistenti all'interno della sagoma, compresi il piano pilotis o locali accessori, che, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, non concorrono al calcolo della superficie o del volume esistente.

6.

L'ampliamento di cui al comma 2 è realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; con l'ampliamento possono essere soppalcati i fabbricati esistenti, per un aumento massimo del 20 per cento della superficie esistente.

7.

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti al comma 1 sono consentite, secondo quanto previsto dall' articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), densità fondiaria superiori a quelle di cui all'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e a quelle eventualmente previste dal PRG vigente e può essere superata l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

8.

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti al comma 2 sono consentiti indici di copertura, indici di edificabilità fondiaria e il raggiungimento di un'altezza massima superiori a quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici limitatamente alle quantità necessarie per gli adeguamenti tecnico funzionali, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

9.

In applicazione dell' articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001 le distanze per la ricostruzione dei fabbricati individuati ai sensi del presente articolo, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti.

10.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai PRG vigenti.

11.

Nel caso di fabbricati frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 1 e 2 è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta; nel caso di edifici condominiali o a schiera è ammesso altresì l'utilizzo collettivo e unitario da stabilirsi secondo la vigente regolamentazione condominiale.

Art. 5.

(Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

1.

Sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, artigianale, produttiva o direzionale, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 , e che presentano caratteristiche tipologiche, strutturali, prestazionali o funzionali inidonee per le destinazioni d'uso ammesse, è consentito l'intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d bis), della l.r. 56/1977 .

2.

Per gli edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del 25 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune.

3.

Per gli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.

4.

La premialità di cui ai commi 2 e 3 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; per la superficie resa permeabile all'interno delle aree con destinazione d'uso produttiva, devono essere stabiliti, al momento del rilascio del titolo edilizio, specifici criteri progettuali che escludono il rischio di carico inquinante derivante da un uso improprio o a seguito del dilavamento delle acque meteoriche contaminate, provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

5.

Al fine di incentivare la demolizione selettiva delle opere e dei manufatti di edilizia, in coerenza con l'obiettivo comunitario di cui all' articolo 6 della direttiva 98/2008/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 novembre 2008 , relativa ai rifiuti e con le disposizioni nazionali e regionali in materia, la premialità di cui ai commi 2 e 3 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui i materiali prodotti dalla

demolizione vengano avviati ad operazioni di recupero, secondo i criteri definiti con deliberazione della Giunta regionale.

6.

La premialità di cui al comma 3 è altresì aumentata del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo i cui parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 10, comma 6.

7.

La ricostruzione avviene nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

8.

In applicazione dell' articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001 , le distanze per la ricostruzione dei fabbricati individuati ai sensi del presente articolo, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti.

9.

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 2, 4 e 5 sono consentite, secondo quanto previsto dall' articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001 , densità fondiaria superiori a quelle stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e a quelle eventualmente previste dal PRG vigente e la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

10.

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 3, 4, 5 e 6 sono consentiti indici di copertura, indici di edificabilità fondiaria e il raggiungimento di un'altezza massima superiori a quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici limitatamente alle quantità necessarie per gli adeguamenti tecnico funzionali, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

11.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai PRG vigenti.

12.

Nel caso di fabbricati a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta.

13.

Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli adempimenti di cui al presente articolo.

Capo II.

MISURE PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI RUSTICI E NORME PER LA DECONSTRUZIONE

Art. 6.

(Norme per il recupero dei sottotetti)

1.

Il recupero del piano sottotetto è consentito negli edifici esistenti purché legittimamente realizzati da almeno cinque anni; per gli edifici realizzati dopo il 30 giugno 2003 tale termine decorre dalla data di agibilità. Il piano sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore.

2.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare

l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali. Qualora i vani sottostanti il sottotetto possiedano altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso l'ultimo solaio al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.

3.

L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda dei locali abitabili, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1) è fissata in non meno di 2,40 metri; per gli spazi accessori e di servizio, indicati all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 2), l'altezza è riducibile a 2,20 metri; nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a 2,20 metri per i locali abitabili e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio; in caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,60 metri per i locali abitabili e a 1,40 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 metri e a 1,20 metri per gli edifici siti nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani.

4.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva; per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.

5.

Gli interventi di recupero di cui al presente articolo possono essere consentiti solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.

6.

Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della l.r. 56/1977.

7.

Il recupero dei sottotetti esistenti è ammesso con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.

8.

Il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' articolo 16 del d.p.r. 380/2001, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando il modello di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 10 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio.

9.

Il contributo di cui al comma 8 è ridotto nella misura del 50 per cento qualora il richiedente provveda a registrare e a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale; non si applicano le riduzioni o gli esoneri dal contributo di costruzione previsti dall' articolo 17 del d.p.r. 380/2001.

10.

Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

Art. 7.

(Norme per il recupero funzionale dei rustici)

1.

Gli interventi di recupero a solo scopo residenziale dei rustici, come definiti all'articolo 2, sono consentiti purché gli edifici interessati:

a)

siano stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato;

b)

siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall' articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell' articolo 21 della l.r. 56/1977 ; è facoltà dei comuni ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico ai sensi dell' articolo 21, comma 4 bis, della l.r. 56/1977 , sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo.

2.

Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

3.

Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali, l'autorizzazione al recupero a fini abitativi è subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

4.

Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

5.

Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale e alle superfici oggetto di recupero non può superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.

6.

Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.

7.

Negli insediamenti storici, individuati dal PRG ai sensi dell' articolo 24 della l.r. 56/1977 , non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico.

8.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, 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; gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti.

9.

Gli interventi edilizi di cui al presente articolo sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della l.r. 56/1977 e non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto.

10.

Gli interventi di recupero di cui al presente articolo, fatta salva la facoltà di esclusione prevista all'articolo 9, sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e strumenti attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile .

11.

Il relativo titolo abilitativo edilizio comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' articolo 16 del d.p.r. 380/2001 , secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, salvo quanto previsto al comma 12, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

12.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata 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.

13.

Il contributo di cui al comma 11 è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente provveda a registrare e a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano un ampliamento dell'unità immobiliare

preesistente; non si applicano le riduzioni o gli esoneri dal contributo di costruzione previsti dall' articolo 17 del d.p.r. 380/2001.

14.

Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

PRESO ATTO CHE, ai sensi dell'art. 9 della citata legge, è demandata alla deliberazione del Consiglio Comunale l'eventuale esclusione dall'applicazione della LR 16-2018, come di seguito citato:

(Competenze comunali)

1.

Con motivata deliberazione del consiglio comunale, i comuni possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle norme di cui al presente capo, anche in relazione alle caratteristiche del contesto paesaggistico, nonché del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

RILEVATO CHE l'applicazione della LR 16-2018, qui citata solo in stralcio ma che si richiama integralmente sia in parte narrativa che in parte dispositiva, non comportano variazione dello strumento urbanistico vigente e non costituiscono variante di piano regolatore come disposto dalla medesima legge citata, art. 13 delle disposizioni transitorie e finali, ove è stata opportunamente modificata la LR 56-77 inserendo nella applicazione del modulo c.d. "variante non variante" la lettera h bis al comma 12° dell'art. 17 LR 56-77;

Art. 13.LR 16-2018

(Modifiche all' articolo 17 della l.r. 56/1977), che al comma 12° enumera la casistica (lett. dalla a) alla h bis) secondo la quale determinati interventi non costituiscono variante al Piano Regolatore

1.

Dopo la lettera h) del comma 12 dell'articolo 17 della l.r. 56/1977 è aggiunta la seguente: "

h bis)

l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

PRECISATO CHE il Comune di Frugarolo intende dare attuazione alla LR 16-2018, precisando gli edifici (sostanzialmente nr. 1) cui non si applicano i disposti di cui alla citata normativa, e le porzioni di territorio come individuate da PRGC in cui invece è consentito, nel modo che segue:

Ai sensi dell'art. 3 comma 3) della LR n. 16-2018 vengono individuati i gruppi di edifici esistenti ed ubicati nelle seguenti zone del vigente P.R.G.C., nelle quali può essere data attuazione alle facoltà consentite, enumerate ed esplicitate nella legge regionale e nelle circolari applicative:

- 1. Centro storico con esclusione di "Palazzo Migliazzi" o "Palazzo Colonna" sito in Via Viallanova nr. 5, tutelato ai sensi del D.Lgs n. 42-2004 e ss.mm.ii.;**
- 2. B1 Centro Abitato**
- 3. B2 Centro abitato di tipo rado**
- 4. Ex PEC 2**

Gli interventi ammessi debbono tendere al riuso razionale ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità. In attuazione della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. e art. 3 comma 3) LR 16-2018 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia. Gli interventi in particolare devono migliorare la qualità architettonica, rispettare la normativa sismica, energetica ed igienico-funzionale.

Dopo una approfondita discussione sulla legge regionale e sulla circolare applicativa;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il DPR 380/2001;

Visto il D.Lgs 42-2004;

Vista la LR 56-77 e ss.mm.ii.;

Richiamata integralmente la LR 16-2018;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

Preso Atto dei Pareri Favorevoli, a sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., in ordine alla Regolarità Tecnico-Contabile e Legittimità del presente atto espressi, rispettivamente, dal Responsabile del Servizio Tecnico urbanistico, dal Responsabile del servizio Finanziario e dal Segretario Comunale;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese di nn. 10 consiglieri presenti e votanti, nn. 10 consiglieri favorevoli, nn. Zero consiglieri contrari e nn. Zero consiglieri astenuti,

DELIBERA

1. di richiamare integralmente la LR 16 del 4 ottobre 2018, la Circolare applicativa del P. della G.R. Piemonte N. 4/AMB del 16 maggio 2019, pubblicata sul BURP n. 21S2 del 21.05.19, la LR 56-77 ed in particolare l'art. 17 comma 12, come integrato dalla stessa LR 16-2018 ex art. 13, per specificare che la presente deliberazione non comporta, per espressa e specifica previsione di legge, variazione al P.R.G.C. vigente nel territorio del Comune di Frugarolo;
2. di dare atto, conseguentemente, che l'ambito applicativo della LR 16-2018 è specificato nel modo di seguito indicato:

“Ai sensi dell'art. 3 comma 3) della LR n. 16-2018 vengono individuati i gruppi di edifici esistenti ed ubicati nelle seguenti zone del vigente P.R.G.C., nelle quali può essere data attuazione alle facoltà consentite, enumerate ed esplicitate nella legge regionale e nelle circolari applicative:

1. Centro storico con esclusione di “Palazzo Migliazzi” o “Palazzo Colonna” sito in Via Viallanova nr. 5, tutelato ai sensi del D.Lgs n. 42-2004 e ss.mm.ii.;

2. B1 Centro Abitato

3. B2 Centro abitato di tipo rado

4. Ex PEC 2

Gli interventi ammessi debbono tendere al riuso razionale ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità. In attuazione della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. e art. 3 comma 3) LR 16-2018 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia. Gli interventi in particolare devono migliorare la qualità architettonica, rispettare la normativa sismica, energetica ed igienico-funzionale”.

3. Di dare atto che tutti gli interventi che verranno presentati in applicazione/esecuzione di “rigenerazione urbana” e ottimizzazione dell'edificato esistente, saranno sottoposti a rigorosi controlli da parte dell'UTC del comune per la doverosa verifica del rispetto puntuale e preciso sia della normativa regionale citata a riferimento che delle disposizioni del P.R.G.C. nonché dei piani sovracomunali, PTP e PPR *in primis*.
4. Di inviare la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 17 comma 13 della LR 56-77, la presente deliberazione sarà trasmessa alla Regione ed alla Provincia di Alessandria, per opportuna conoscenza.

5. Di dichiarare con separata votazione e sempre con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. 267/2000.

COMUNE DI FRUGAROLO
(Provincia di Alessandria)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.28/2019
(Art.49,DL.gs 18.08.2000 n.267)

OGGETTO: : LR 16 DEL 4 OTTOBRE 2018. CIRCOLARE DEL PDGR N. 4/AMB DEL 16 MAGGIO 2019. ART. 17 COMMA 12 LETT. H-BIS DELLA LR 56 1977 E S.M.I. – INDIVIDUAZIONE DEI GRUPPI DI EDIFICI CUI SI APPLICANO GLI INTERVENTI PREVISTI DAGLI ARTT. 4 E 5 DELLA LR 16-2018.

PARERE DI LEGITTIMITÀ ex Art. 97 tuel

Si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica della presente proposta di Deliberazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Frugarolo 14.10.2019

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica della presente proposta di Deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO UBANISTICO.

Frugarolo 14.10.2019

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica della presente proposta di Deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FIN.

Frugarolo 14.10.2019

DATA LETTURA DEL PRESENTE VERBALE VIENE APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

IL PRESIDENTE

Valdenassi Martino Giovanni Pio

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Valerii Stefano

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale viene pubblicato in copia all'Albo Pretorio per gg. 15:

dal 28.11.19 al 13.12.2019

Frugarolo, li 28.11.19

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Valerii Stefano

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA USO AMMINISTRATIVO

Frugarolo, li

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Valerii Stefano

Questa deliberazione è divenuta **esecutiva** il giorno _____

Frugarolo, addì

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Valerii Stefano