



Direzione Ambiente, Energia e Territorio  
Settore Giuridico Legislativo

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

Data (\*)

Protocollo (\*)

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

Classificazione 11.10/PAR/A16000/83/2021A  
M.78/2021

Alla Città di Alba  
comune.alba@cert.legalmail.it

**Oggetto: Città di Alba (CN).  
Riscontro a richiesta di parere sulla quantificazione della superficie  
utile lorda derivante dal recupero dei rustici.**

Con la richiesta specificata in oggetto, l'Amministrazione comunale chiede parere sugli interventi di recupero dei rustici, ai sensi della legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana".

In particolare, l'Amministrazione comunale chiede: "se la SUL realizzata a seguito di un intervento di recupero di un rustico, nel caso di un intervento successivo sul medesimo lotto, assuma rilevanza urbanistica e debba quindi essere conteggiata nella verifica dell'indice fondiario con conseguente limitazione della capacità edificatoria eventualmente residua, oppure se al contrario la deroga prevista dalla Legge per la realizzazione del rustico debba invece essere estesa anche alle verifiche necessarie per gli interventi successivi".

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

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

Ora, su quanto chiesto, occorre preliminarmente rilevare che il recupero dei rustici è disciplinato dall'articolo 7 della l.r. 16/2018; tale articolo è stato da ultimo modificato dall'articolo 9 della legge regionale 7/2022, entrata in vigore il 1° giugno 2022. Pertanto, alla data del quesito posto dall'Amministrazione comunale (24

novembre 2021) era vigente un testo normativo dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 diverso da quello attualmente in vigore.

Si riporta, dunque, di seguito la disposizione dell'articolo in esame vigente prima delle modifiche apportate dalla legge regionale 7/2022 e, successivamente, la medesima disposizione attualmente in vigore.

**“ Art. 7. (Norme per il recupero funzionale dei rustici) ante modifiche apportate dalla l.r. 7/2022 – vigente alla data del quesito (24/11/2021)**

*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.

**Art. 7. (Norme per il recupero funzionale dei rustici) attualmente in vigore dal 1° giugno 2022**

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

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

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

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. (...)

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 o compatibili con quelli originari.

7. (...)

8. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici con la presenza di caratteri insediativi e architettonici tradizionali che il comune intende salvaguardare avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, fatto salvo il dovuto adeguamento sismico, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico. 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. Nel caso di rustici parzialmente crollati, non coerenti con la tipologia architettonica del fabbricato, è ammessa la loro demolizione e ricostruzione, anche con sagoma diversa dall'esistente, al fine di adeguarla all'intervento complessivo.

**9. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, 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 quinto del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi adottato dal comune.

13. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati, specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.

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.

14 bis. I locali sottotetto, collegati funzionalmente a locali abitabili non rispondenti ai requisiti di cui ai commi precedenti, possono essere utilizzati o resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali.”.

Dall'esame della normativa in questione è possibile rilevare che:

- le disposizioni in questione si riferiscono agli **interventi edilizi per il recupero funzionale dei rustici**, così come definiti all'articolo 7 della l.r. 16/2018; in particolare, l'intervento edilizio di recupero è da classificarsi come intervento su fabbricato esistente, ai sensi dell'articolo 13, comma 3, della l.r. 56/1977, così come previsto dal vigente comma 9 dell'articolo 7 in questione;

- il predetto comma 9, inoltre, prevede che gli interventi di recupero dei rustici non richiedano la preliminare adozione e approvazione di un piano attuativo né l'inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto;

- il comma 10 del medesimo articolo 7 prevede, fatta salva la facoltà di esclusione prevista all'articolo 9 della l.r. 16/2018, che gli interventi di recupero dei rustici siano **"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"**;

- l'articolo 9 della l.r. 16/2018, richiamato dal suddetto comma 10 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018, così recita:

*" Art. 9. (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.;"*

- infine, il comma 5 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è stato abrogato dall'articolo 9 della l.r. 7/2022; **tale comma esponeva il parametro di riferimento per il calcolo della premialità consentita nella realizzazione dell'intervento di recupero del rustico**. Infatti, il comma in questione prevedeva che il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale e alle superfici oggetto di recupero **non potesse superare il 40 per cento per ogni singolo lotto**;

- **l'attuale articolo 7 della l.r. 16/2018 non prevede più una soglia del parametro di riferimento per il calcolo della premialità consentita nella realizzazione dell'intervento di recupero del rustico**.

A fronte di quanto sopra detto, in merito al quesito posto dall'Amministrazione comunale, è possibile considerare che:

- non è dato sapere se "la SUL realizzata a seguito di un intervento di recupero di un rustico", così come riportato dall'Amministrazione comunale, sia stata realizzata in deroga oppure conformemente alle quantità consentite dal PRGC.

Infatti l'enunciato di cui al comma 10 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018, che si riporta:

*"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."*

prevede che gli interventi di recupero possano essere ammessi "**anche in deroga ...**" consentendo quindi che i medesimi interventi possano essere ammessi anche conformemente alle disposizioni del PRGC.

In conclusione:

- nel caso in cui l'intervento edilizio di recupero sia stato ammesso in deroga, il medesimo principio va esteso anche alle verifiche necessarie per gli interventi successivi; pertanto, la relativa SUL, quella che, si presume, sia stata realizzata in deroga, non andrà conteggiata nella verifica dell'indice fondiario;

- nel caso, invece, in cui l'intervento non sia stato ammesso in deroga e, di conseguenza, sia stato assentito conformemente alle quantità ammesse dal PRGC, la SUL realizzata deve essere conteggiata nella verifica dell'indice fondiario consentito dallo strumento urbanistico, con conseguente limitazione della capacità edificatoria eventualmente residua.

Infine, va precisato che, a seguito dell'abrogazione del comma 5 dall'articolo 7 della l.r. 16/2018 ad opera dell'articolo 9 della l.r. 7/2022, è venuto a mancare il parametro di riferimento per il calcolo della premialità in deroga consentita per la realizzazione di un intervento di recupero di un rustico.

Cordialità,

Il Dirigente del Settore  
(dott. Andrea VANNER)

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

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