



Direzione Programmazione Strategica,  
Politiche Territoriali ed Edilizia

[direzioneB08@regione.piemonte.it](mailto:direzioneB08@regione.piemonte.it)

Data 13 FEB. 2014 -

Protocollo NR. 1114

CLASSE NR. 011.010.020

Al Responsabile  
del Servizio Tecnico  
del Comune di  
10010 COLLERETTO GIACOSA (TO)

**Oggetto: Comune di COLLERETTO GIACOSA (TO)**

**Riscontro a richiesta di parere prot. n. 0005086-10 del 27 novembre 2013 in merito alle distanze tra fabbricati.**

Con la nota comunale specificata in oggetto, viene chiesto se si ritenga possibile poter sopraelevare il fabbricato accessorio di circa m. 1,20 con la sola osservanza delle norme di PRGI (ossia distanze da Codice Civile) ancorché la sopraelevazione vada a fronteggiare un edificio residenziale finestrato distante circa m. 5,20 (ricordando comunque che tra i due immobili è interposta una strada comunale) oppure se sia necessario comunque garantire una distanza di 10 metri tra le pareti finestrate in caso di interventi assimilabili a nuova costruzione (sopraelevazione e/o ampliamenti).

Nella nota il Comune, tra l'altro, precisa che:

“Il Comune di Colletterto Giacosa è dotato di P.R.G.I. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 70/40848 del 05.02.1985, successivamente modificato con varianti comunali approvate dalla Regione Piemonte con deliberazione di G.R. n. 6-9088 del 28.04.2003.

Il P.R.G.I. vigente individua l'area R1 (aree prevalentemente residenziali di recupero) ossia - *delimita il centro storico inteso come ambito di più antica edificazione, costituito in prevalenza da edifici a carattere rurale più o meno rimaneggiati nel corso degli anni*” (art. 11.1). Lo stesso art. 11.1. delle N.T.A. prevede, per i locali accessori ricadenti in tale area le seguenti prescrizioni:

- Negli interventi di ristrutturazione, per le parti definite in cartografia come accessorie, è consentito il recupero di parti rustiche al fine di realizzare servizi ad attrezzature accessorie alla residenza, quali depositi, locali connessi, autorimesse private. La trasformazione di locali accessori in residenza è consentita, con concessione singola, soltanto quando le parti accessorie sono ricomprese nel corpo dell'abitazione principale e funzionalmente e strutturalmente ad essa connesse, con caratteristiche strutturali, dimensionali e tipologiche adeguate al riuso residenziale; eventuali semplici tettoie o porticati, addossati all'edificio principale, ma inadatti strutturalmente al riuso abitativo potranno essere riqualificati come autorimesse o depositi. Le suddette trasformazioni sono consentite fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze tra edifici. Inoltre è possibile realizzare ampliamenti fino ad un massimo di 60 mc nell'area fondiaria di pertinenza, una sola volta nell'arco di validità del piano, nei casi di riconosciuta necessità di adeguamento igienico-funzionale e nell'impossibilità di attuare altrimenti interventi di recupero di spazi abitativi e purchè ciò non comporti alterazioni degli allineamenti verso gli spazi pubblici. - L'area R1 non è sottoposta ai disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'art. 12 lett d) delle N.T.A. norma le distanze da rispettare in caso di intervento edilizio ed in particolare recita:

- In tutti gli interventi ove sia prevista l'edificazione di nuove costruzioni, completamenti, ristrutturazioni con ampliamento del volume in atto e/o della superficie coperta, la distanza minima fra le costruzioni e le proprietà confinanti è stabilita in m 5.00 e la distanza minima tra fabbricati è di m. 10.00.

Qualora l'altezza del fabbricato oggetto d'intervento sia maggiore di m. 10,00 la distanza dal confine dovrà essere incrementata della quota eccedente.

Fanno eccezione gli interventi previsti in aderenza a costruzioni chiuse preesistenti o contestuali, gli interventi ricadenti nell'area R1 ed i vani totalmente interrati per i quali le distanze sono definite dalle norme del Codice Civile. [...].

L'art. 14 - Strade e fasce di rispetto stradale delle N.T.A. così sancisce: - Fatte salve maggiori limitazioni derivanti dall'osservanza delle distanze definite dalle fasce di rispetto stradale, nelle aree a destinazione residenziale, ad esclusione delle aree R1 in cui è ammessa nei confronti delle strade e delle piazze comunali l'edificazione in allineamento ai fabbricati esistenti, la distanza minima per la realizzazione di costruzioni costituenti volume o superficie coperta è stabilita in m 6.00 misurata dal confine delle strade urbane comunali e di m. 10.00 dal confine delle strade Provinciali e Statali per tutto il tratto di percorrenza all'interno al centro abitato, così come delimitato nella cartografia del Piano. [...].

L'intervento proposto prevede la ristrutturazione di un fabbricato già residenziale sito in zona R1 e contestuale recupero di un locale accessorio ricompreso nel corpo dell'abitazione principale, funzionalmente e strutturalmente ad esso connesso ma di altezza inferiore. Il proponente vorrebbe utilizzare l'ampliamento una-tantum previsto dalle NTA di max 60 mc per sopraelevare il corpo accessorio.

Il lato nord del corpo accessorio è confinante con la strada comunale di larghezza, nel punto specifico, pari a circa 5,20 mt. Prospiciente, sul lato opposto vi è un fabbricato residenziale con pareti finestrate anch'esso confinante con la strada comunale"

In particolare, viene evidenziato che:

"l'art. 9 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968 prevede che nelle zone A) per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possano essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Lo stesso articolo non dispone nulla in merito alle distanze da osservare in caso di interventi diversi quali la sopraelevazione o l'ampliamento (che sono peraltro più invadenti del risanamento conservativo o delle ristrutturazioni)".

Sul tema sollevato è possibile precisare che:

- la legge 9 agosto 2013, n. 98 - Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia - ha previsto all'art. 30 - Semplificazioni in materia edilizia, comma 1, quanto segue:

“Fermo restando quanto previsto dall’articolo 22, comma 6, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al medesimo decreto sono apportate le seguenti modificazioni:

0a) dopo l’articolo 2 è inserito il seguente “Art. 2-bis. (L) - (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati). – 1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”;

Tale disposizione, che è entrata a fare parte integrante del corpo delle disposizioni legislative e regolamentari del D.P.R. n. 380/2001, ha introdotto il principio fondamentale secondo il quale le Regioni possono prevedere con proprie leggi e regolamenti disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; per altro, già in passato tale principio era stato sostenuto dal Piemonte proprio in forza delle innovative disposizioni urbanistiche introdotte dalla legge piemontese sin dal 1977 e previste nell’ambito dell’attività di pianificazione di competenza delle Regioni, in relazione ai contenuti dei piani regolatori generali comunali.

Ora, con l’ulteriore favore espresso dalla recente disposizione di rango statale, introdotta con l’articolo 2 bis nel D.P.R. citato, è chiara la prerogativa attribuita direttamente alle Regioni; in particolare il Piemonte applica tale espressa possibilità per mezzo della propria legge urbanistica regionale 5 dicembre 1977, n. 56 - *Tutela ed uso del suolo* - con la quale vengono mutate e trasposte nell’alveo dei regolamenti urbanistici, ovvero dei piani regolatori generali comunali, le relative *disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444*.

Pertanto, alla luce delle disposizioni oggi vigenti e secondo le successive e condivise considerazioni sopra riportate, si ritiene di dare riscontro favorevole al quesito posto nella nota comunale, ritenendo sia assentibile sopraelevare il fabbricato accessorio di circa m. 1,20 con la sola osservanza delle norme di PRGI (ossia distanze da Codice Civile) ancorché la sopraelevazione vada a fronteggiare un edificio residenziale finestrato distante circa m. 5,20 (ricordando comunque che tra i due immobili è interposta una strada comunale).

Distinti Saluti.

referente:  
dott. Antonio Trifirò



Il Direttore  
Ing. Livio Dezzani

