

Norme per il recupero funzionale dei rustici

Art. 1.
(Finalita')

1. La Regione Piemonte, al fine di limitare il consumo di suolo e di favorire il contenimento dei consumi energetici, promuove il recupero dei rustici a solo scopo residenziale.

Art. 2.
(Definizione)

1. Ai fini della presente legge si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attivita' agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attivita' economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.

Art. 3.
(Ambito di applicazione)

1. Gli interventi di recupero di cui all'articolo 1 sono consentiti purché gli edifici interessati:

a) risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 2;

b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantita' non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall' [articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#) (Legge urbanistica) e successive modificazioni, sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell' [articolo 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56](#) (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall' [articolo 7 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28](#); e' facolta' dei comuni di ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti di esproprio applicati all'interno delle singole aree, sempreche' il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo;

c) non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico, individuate negli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore o dai piani regolatori generali comunali; i comuni, nell'ambito delle competenze attribuite dall'articolo 6, possono escludere dall'applicazione delle presente legge parti del territorio comunale classificate a pericolosita' rilevante negli studi geomorfologici ed idraulici a supporto degli strumenti urbanistici.

2. Il recupero dei rustici, come definiti all'articolo 2, non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, puo' 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 e' subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

4. Il recupero e' soggetto a concessione edilizia.

5. Per le altezze interne dei locali oggetto di recupero si rimanda alla normativa ed ai regolamenti locali vigenti; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dalla normativa vigente e le norme sulle distanze, in particolare sulle distanze tra fabbricati, stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

6. 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 piu' alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto piu' basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura e' effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

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

8. 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.

9. Nelle aree di antica formazione dei centri urbani, individuate dai piani regolatori generali comunali, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico.

Art. 4.
(Modalità d'intervento)

1. Il progetto di recupero per gli interventi di cui all'articolo 1 deve prevedere il superamento delle barriere architettoniche ed idonee opere di isolamento termico.

2. 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 dagli strumenti urbanistici vigenti. Gli interventi edilizi di recupero di cui all'articolo 1 non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti.

3. Gli interventi edilizi di cui alla presente legge sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, terzo comma, lettere c) e d), [della l.r. 56/1977](#), come da ultimo modificato dall' [articolo 16 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61](#), non richiedono preliminarmente adozione ed approvazione di piano attuativo ne' inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto.

4. Gli interventi di recupero di cui all'articolo 1, fatta salva la facolta' di esclusione prevista all'articolo 6, sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali e 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.

5. Ove si intervenga su edifici assoggettati a prescrizioni o vincoli di legge e' obbligatorio esperire le rituali procedure

autorizzative presso gli organi di tutela.

Art. 5.

(Contributo di concessione)

1. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui all'articolo 1 comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, così come previsto dall' [articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) (Norme per la edificabilità dei suoli), secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.
2. 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.
3. Il contributo di cui al comma 2 è ridotto nella misura del 70 per cento, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed 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.

Art. 6.

(Competenze comunali)

1. Con motivata deliberazione del consiglio comunale, i comuni possono, nel termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle presenti norme, anche in relazione alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche.
2. Le norme della presente legge, nei limiti definiti dai comuni ai sensi del comma 1, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei piani regolatori generali comunali e dei regolamenti edilizi vigenti.

Art. 7.

(Dichiarazione d'urgenza)

1. La presente legge è dichiarata urgente, ai sensi dell'articolo 45 dello Statuto, ed entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.
È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Piemonte.