

Certificato di destinazione urbanistica con estratto NTA**COMUNE DI CERRINA**C.A.P. 15020 PROVINCIA DI ALESSANDRIA
P.zza Martiri Internati n°3

Prot. 1014

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Del suddetto Comune vista l'Istanza presentata dall'ing. Giovanni Balzaretti per conto del **Tribunale di Vercelli**, sulla scorta degli atti d'ufficio :

DICHIARA E CERTIFICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 che l'area sotto descritta individuata nel catasto terreni del Comune di Cerrina :

FOGLIO	MAPPALE
12	568
12	676
12	677

secondo gli strumenti urbanistici vigenti alla odierna in questo Comune hanno la seguente destinazione :

Nel Piano regolatore Comunale approvato :

1) Foglio 12 particella 676 si trova in zona RE. Classe idrogeologica Classe IIIb3 (a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto adeguamento igienico funzionale e un modesto incremento del carico antropico)

Le norme per le zona RE prevedono:

AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA**(Re)**

Sono aree prevalentemente interessate o destinate dal Piano, ad insediamenti residenziali, ad attrezzature urbane, ad attività al servizio della residenza o comunque connesse con la residenza.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- servizi pubblici;
- servizi ed attrezzature private di interesse collettivo;
- bar, ristoranti, ecc.;
- locali per lo spettacolo ed il tempo libero;
- alberghi, pensioni ed attrezzature similari;
- attrezzature a carattere religioso;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e sportive;
- uffici pubblici e privati;
- commercio e deposito compatibile con la residenza;
- autorimesse pubbliche e private;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- artigianato di servizio con lavorazioni compatibili con la residenza.

Per i nuovi edifici o per l'ampliamento di quelli preesistenti dovranno essere riservate aree destinate a parcheggio e / o autorimessa nella misura minima di:

- a) 10,00 mq per ogni 100 mc di edifici residenziali;
- b) 1,00 mq per mq di superficie utile di edifici destinati ad attività commerciali o direzionali pubbliche, private, o private di interesse collettivo di cui almeno 50% ad uso pubblico;
- c) 1,00 mq ogni 3,00 mq di superficie utile destinata ad altre attività non residenziali ammesse.

I sopradetti spazi possono essere realizzati su più piani e livelli; fatte salve diverse prescrizioni di Piano.

In tutte le aree residenziali, indipendentemente dagli indici di edificabilità fondiaria e territoriale, è ammessa la costruzione di autorimesse private emergenti dal piano di campagna in ragione di due posti auto per ogni unità abitativa ivi comprese quelle già esistenti e ad esclusivo servizio della stessa.

Detti fabbricati non potranno superare l'altezza di 2,80 m e la superficie coperta di 15,00 mq per posto auto. Tali fabbricati realizzati in attuazione delle disposizioni di cui alla Legge 122/88 e con le limitazioni ivi previste dovranno comunque rispettare le disposizioni vigenti per l'area urbanistica di appartenenza in materia di distanze da altri fabbricati e confini, nonché le limitazioni derivanti da vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura.

Quanto previsto nei due commi precedenti è consentito solo nel caso in cui non è possibile adattare ad uso di autorimessa eventuali fabbricati esistenti a tipologia edilizia rurale quali tettoie, fienili, stalle ecc. ed è subordinato alla presentazione di un progetto che preveda la sistemazione globale dell'intera area di pertinenza.

Le recinzioni dovranno essere del tipo a giorno, con cancellata su zoccolo in muratura di altezza max di 0,60 m e di altezza totale non superiore a 2,00 m; sono ammesse recinzioni del tipo diverso ove lo richiedano le caratteristiche del tessuto edilizio esistente.

Le zone RE sono aree edificate comprese nell'ambito del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di edifici di non recente edificazione.

Nelle suddette aree sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia con possibilità di riuso e/o recupero di tutti i volumi esistenti a residenziale o ad essa compatibile
- d) demolizione e ricostruzione di fabbricati privi di valore architettonico o storico dei quali, per le cattive condizioni igieniche e statiche non sia tecnicamente conveniente la conservazione.

La ricostruzione potrà portare anche ad un nuovo organismo edilizio diverso da quello originario, ma nel rispetto delle superfici lorde e dei volumi esistenti; i nuovi fabbricati derivanti da sostituzioni di edifici esistenti demoliti dovranno avere altezze compatibili con la zona urbanistica su cui insistono.

Dovrà essere posta particolare attenzione affinché il nuovo edificio sia compatibile con l'architettura dei fabbricati adiacenti e non dia luogo a stravolgimenti del tessuto esistente.

Il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti è consentito dalla destinazione precedente a tutte le destinazioni compatibili con la residenza elencate al precedente art. 15. Si richiamano, in quanto applicabili la disposizione di cui alla legge 122/88.

Nelle zone RE sono ammesse:

- la costruzione di tettoie aperte e porticati a condizione che la superficie coperta totale del lotto non superi i 2/3 della superficie fondiaria del lotto stesso;
- quanto previsto dall'art. 32 delle n.di a.

Per gli edifici esistenti è possibile l'allineamento dell'imposta del tetto con quelli/o

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Adiacente

2) Foglio 12 particella 677 si trova in parte in zona ad attività agricola e parte in zona RE. Classe idrogeologicamente tra la fascia B) e la fascia C del PAI Classe IIIb3 (a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto adeguamento igienico funzionale e un modesto incremento del carico antropico)

Le norme per le zona ad attività agricola prevedono :

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui l'art 51 punto 1 della l.r. v56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della l. r. 56/77.

Nelle aree agricole gli interventi a carattere edilizio sono disciplinati dalle disposizioni che seguono:

1) Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, le concessioni per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D. Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 L. r. 56/77 e s.m.

Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendono realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.)

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, L. r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1500 mc, mentre l'altezza è determinata in un massimo di due piano fuori terra.

Gli indici di edificabilità fondiaria per le costruzioni rurali vengono definiti in relazione alle destinazioni culturali in atto od in progetto dei terreni in misura di:

terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc per mq;

terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0,05 mc per mq;



terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc per mq;
terreni a seminativo ed a prato permanente: 0,02 mc per mq;
terreni a bosco od a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole 0,01 mc per mq in misura non superiore a 500 mc per azienda;
terreni a pascolo a prato - pascolo di aziende silvo pastorali: 0,001 mc per mq in misura non superiore a 500 mc per azienda.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di edificare è subordinato al pagamento del contributo di cui l'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. A) della Legge 101 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30,00 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanza dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistono costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto dal proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc.: Tali fabbricati non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dalla esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessaria superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore.

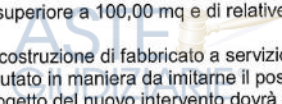
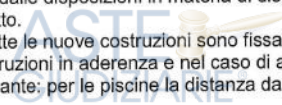
Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcili e d allevamento avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt.- dagli edifici esistenti o previsti non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ed almeno 50 mt da qualsiasi fabbricato esistente op previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia di fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100,00 mq e di relative autorimesse (n.02).

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da imitarne il possibile impatto negativo sul paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di alcune essenze arboree ed arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Il rilascio del permesso di edificare di interventi abitativi e non, è subordinato alla presentazione al Comune in atto d'impegno dello avente il diritto che preveda:



- mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizioni non osservi tali distanze. L'unica eccezione della riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o a "rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2), salvo norme più restrittive.

Si richiamano inoltre le prescrizioni geologico-tecniche specifiche dell'Art.42 e succ. La realizzazione delle concimale nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitativo mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere fissata all'interno delle fasce di rispetto.

Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentita a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il mantenimento della destinazione in atto, mentre il cambio della destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; in proposito si precisa che la destinazione d'uso agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui l'art. 3 del D. Lgs 18 maggio 2001 e della l. r. 23.3.1995, n.38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse previste delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.).

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di concessione da parte della Commissione Comunale dell'Agricoltura per l'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione d'uso sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla l. r. 56/77 e s. m. il mantenimento della destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, l. r. 56/77 e s. m. ovvero previo pagamento delle sezioni previste per l'inosservanza dei degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, aumenti di volume comunque consentiti per miglioramenti igienico funzionali nella misura massima del 20% del volume abitativo esistente.
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non

appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente in area a rischio dovrà essere contestualmente demolito.

- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc 1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla l. r. 6 agosto 1988, n. 21
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f. t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt 2.70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f. t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt 2.70.
- ampliamento: per le abitazioni sono comunque consentiti ampliamenti per miglioramenti igienico funzionali nella misura massima del 20% del volume abitativo; qualora l'edificio insista sull'interno della fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa rispetto alla misura di cui sopra.

E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio della residenza o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata l. r. 23.3.1995, n.38 previa asseveranza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

3) Depositi attrezzi e simili

Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq, previa presentazione di atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a 16 mq, altezza all'imposta non superiore a m 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali a norme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.

4) Recinzioni

Le recinzioni, a giorno, saranno realizzate con tipologie e materiali nel rispetto della tradizione locale e nel rispetto del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 modificato dal Decreto Legislativo 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio di esondazione, anche a base energia o comunque nelle quali i manufatti non debbono costituire in alcun modo pericolo.

Le norme per le zona in RE sono indicate al punto 1)

3) Foglio 12 particella 568 si trova in zona a servizi P 11

Sulle aree destinate dalle previsioni di P.R.G.C. a servizi di carattere generale, come classificati dall'art. 21 L.r.: 56/76, ricadenti in lotti di proprietà privata e con destinazione

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

di uso pubblico, l'edificabilità di tali lotti è ammessa con le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura massimo 1/3 della superficie fondiaria asservita;
- altezza massima: 11,50 m;
- numero massimo di piani fuori terra: 3;
- dovrà essere trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari vincolo, per la durata stabilita dalla legge, con specificata la destinazione di uso pubblico accettata dall'autorità comunale.

Si richiamano, inoltre, le limitazioni d'uso previste dall'art. 39 della NdA del PAI

Si rilascia il presente certificato su esente bollo a richiesta dell'ing. Giovanni Balzaretti per conto del Tribunale di Vercelli

Dalla Residenza Municipale li 17/03/2026



IL RESP.LE DEL SERVIZIO
(Ghione geom. Piero)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio strumento urbanistico approvato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®