

Spett.le

COMUNE DI BARDONECCHIA (Provincia di Torino)

Settore Tecnico – Area Urbanistica e Pianificazione Territoriale

C.se att.ne

Sig. Sindaco Chiara Rossetti e Sig. Vice Sindaco Vittorio Montabone

Responsabile edilizia privata Ing. Francesco Cecchini

Oggetto: Valutazione in merito alla revisione dell'obbligo di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 20% della S.U.L. in lotto residenziale sito in località San Giorgio a Bardonecchia (TO) – Zone urbanistiche RSn001 e RSn002 – quota 1.350 m s.l.m.

Premessa

Il presente documento intende motivare, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., nonché in coerenza con gli indirizzi regionali in materia di edilizia residenziale sociale (D.C.R. n. 122-43977 del 4 dicembre 2012), la richiesta di revisione o deroga parziale dell'obbligo di riserva del 20% della S.U.L. a finalità di ERS previsto dagli strumenti urbanistici comunali per il lotto in oggetto. L'intervento insiste in una area di pregio montano, a prevalente vocazione turistico-residenziale di seconda casa, situata a circa 1.350 m s.l.m. all'interno della zona urbanistica RSn001 e RSn002 del P.R.G.C. del Comune di Bardonecchia.

Motivazioni tecniche e urbanistiche

1. Dimensione limitata e conformazione del lotto

Il lotto presenta superficie ridotta e morfologia particolare per il suo accesso, tale da rendere difficoltosa la suddivisione in corpi funzionalmente autonomi. L'obbligo di destinare il 20% della S.U.L. a ERS comporterebbe la necessità di separare un elemento edilizio di piccole dimensioni, con conseguenti criticità costruttive, distributive e di accessibilità. Tale soluzione risulterebbe inoltre incompatibile con le prescrizioni paesaggistiche del PPR (Tavole P2 e P4), che richiedono coerenza volumetrica e continuità tipologica degli interventi in aree di pregio ambientale.

2. Disomogeneità funzionale e gestionale

L'intervento si configura come costruzione di livello architettonico e tecnologico elevato, dotata di impianti centralizzati, autorimessa interrata e spazi comuni di pregio. In tale contesto, la coesistenza con unità soggette a vincolo ERS determinerebbe disparità nei costi di gestione non sostenibili dai nuclei familiari tipici dell'edilizia sociale, generando criticità di compatibilità economica e gestionale, in contrasto con i principi di efficienza energetica sanciti dall'art. 1 bis, comma 3, lett. c) della L.R. 56/1977.

3. Inadeguatezza localizzativa rispetto alle finalità dell'ERS

Le politiche abitative regionali (D.C.R. 122-43977/2012) indicano la necessità di localizzare l'ERS in aree dotate di adeguati servizi primari (scuole, sanità, trasporti, attività di prossimità). Le due aree identificate presentano uso prevalentemente stagionale e non sono completamente idonei alla residenza stabile. Pertanto, la localizzazione di alloggi

ERS in tale ambito non risponderebbe ai criteri di efficacia e funzionalità del quadro normativo regionale.

4. Tutela paesaggistica e coerenza architettonica

La frammentazione del progetto in corpi edilizi di diversa finitura o standard costruttivo, al fine di rispettare l'obbligo di ERS, comprometterebbe l'unitarietà architettonica e l'inserimento paesaggistico dell'opera, in contrasto con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e con l'art. 12 bis della L.R. 56/1977 in materia di qualità architettonica e rispetto del contesto proprio per le aree soggette a perequazione urbanistica come quelle in epigrafe.

Proposta di soluzione alternativa

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si richiede/propone di sostituire l'obbligo di realizzazione in sito della quota del 20% di edilizia sociale con una delle seguenti modalità alternative:

- a) Traslazione dell'obbligo su altro lotto comunale, situato in zona più adatta alla residenza stabile e servita;
- b) Realizzazione di opere o servizi di interesse pubblico (parcheggi, viabilità, arredi urbani, aree verdi) di valore equivalente.

Conclusioni

Le motivazioni sopra illustrate evidenziano come, nel caso specifico, l'applicazione rigida della quota del 20% di edilizia sociale risulti tecnicamente, urbanisticamente e socialmente inopportuna. La sua revisione consentirebbe di perseguire più efficacemente le finalità pubbliche, salvaguardando la qualità architettonica, la sostenibilità gestionale e l'armonia paesaggistica del contesto montano.

In attesa di un cortese riscontro si porgono distinti saluti

Bardonecchia, lì 15/11/2025

I proponenti titolari dei terreni di cui alle aree urbanistiche RSn001 e RSn002

 A. M.

