



**Norme di
semplificazione in
materia urbanistica ed
edilizia**

Nota illustrativa

Giugno 2022

Sommario

Il Capo I “Norme di semplificazione in materia urbanistica” – articoli 1 e 2	3
Il Capo II “Modifiche alla legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana) – articoli dal 3 al 15	3
Il Capo III “Norme in materia di altezza minima interna e utilizzo di vani e locali interrati e seminterrati dei fabbricati esistenti” – articoli dal 16 al 20	8
Capo IV “Norme di coordinamento” – articoli dal 21 al 33	9
Capo V “Ulteriori norme in materia di competitività” – articoli dal 34 al 51	10

Legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 “Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”

Publicata sul Supplemento ordinario n. 1 del Bollettino Ufficiale n. 22 del 1° giugno 2022

La legge è entrata in vigore il 1° giugno 2022

Il Capo I “Norme di semplificazione in materia urbanistica” – articoli 1 e 2

Argomenti:

→ *supporto della Regione al SUAP*

→ *varianti al PRGC*

Si compone di due articoli relativi al supporto della Regione Piemonte agli Enti Locali in materia di SUAP e di alcune modifiche all’articolo 17 della LR 56/1977 sulle varianti al PRGC, specificamente sulle varianti di adeguamento al PPR, sulle varianti parziali e sulle c.d. “Varianti non varianti”.

Il Capo II “Modifiche alla legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana) – articoli dal 3 al 15

Argomenti:

→ *incremento carico antropico*

→ *ristrutturazione edilizia anche con ampliamento, sì/no centri storici*

→ *recupero sottotetti e rustici*

→ *decostruzione*

→ *delocalizzazione fabbricati localizzati in aree a rischio idraulico/geologico*

Si compone di 13 articoli con i quali si interviene nel corpo della LR 16/2018 con la modifica di sei articoli, con l’abrogazione di due articoli, con la sostituzione di tre articoli e con l’inserimento di due articoli. Di seguito la sintesi delle modifiche.

Modifica all’articolo 2 “Definizioni” (art. 3 LR 7/2022)

- Si modifica la definizione di **rustici** che ora sono i manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti **almeno su tre lati** e a servizio delle attività agricole **passate o presenti. Sono esclusi i manufatti edilizi costituiti da strutture prefabbricate di ogni tipo;**
- Si introduce la definizione degli **edifici o parti di edifici legittimi**: edifici realizzati legittimamente o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001, della legge 47/1985, della legge n. 724/1994, del decreto-legge 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 326/2003. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale la legge non imponeva, per l’attività edilizia nella porzione di territorio interessata, l’acquisizione di titolo abilitativo edilizio, ancorché in presenza di disposizioni locali diverse, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo dell’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi abilitanti interventi parziali.

Inserimento dell’articolo 2 bis “Incremento del carico antropico” (art. 4 LR 7/2022)

Per gli edifici a destinazione **residenziale, turistico ricettiva e rustici non costituiscono incremento del carico antropico gli interventi per il recupero di volumi esistenti ed è ammesso l’aumento del numero delle unità immobiliari.** L’incremento volumetrico esterno all’impronta al suolo dell’edificio esistente costituisce incremento del carico antropico, salvo i 30 metri quadrati per adeguamento igienico.

Casi di esclusione: edifici siti in fasce fluviali A e B del piano stralcio PAI, nelle aree di pericolosità geomorfologica IIIa), IIIc) e IIIb4).

Sostituzione dell'articolo 3 "Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso (art. 5 LR 7/2022)

Le nuove modalità applicative, ai fini del riuso e della riqualificazione degli immobili, rimandano:

- a) a quanto previsto dal Piano Paesaggistico regionale, al PTR, ai PRGC e loro strumenti attuativi;
- b) alla L 106/2011, relativamente alla quale viene specificato che cosa deve "dichiarare" la deliberazione comunale per il rilascio del permesso di costruire;
- c) al permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (c. 1 bis, art. 14, DPR 380/2001);
- d) a quanto disposto dal nuovo articolo 5 della LR 16/2018 recante "Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia".

Le amministrazioni comunali e le loro forme associative, con motivata deliberazione, possono disporre sull'applicazione delle disposizioni ai punti a) e d), anche escludendo edifici o gruppi di edifici.

La significativa novità delle nuove modalità applicative rispetto a quelle decadute della LR 16/2018 è che ora i Comuni non hanno la facoltà di deliberare in Consiglio su quali edifici o gruppi di edifici si possono applicare le disposizioni della norma, bensì hanno la facoltà di disporre sull'applicazione delle disposizioni, si vedrà più avanti con quali possibilità disposte al nuovo articolo 11, e la facoltà di escludere dall'applicazione edifici o gruppi di edifici.

Abrogazione dell'articolo 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento" e sostituzione dell'articolo 5 "Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento" (artt. 6 e 7 LR 56/2022)

I "vecchi" articoli 4 e 5 della LR 16/2018 vengono abrogati e accorpati in un unico articolo, il 5 appunto, che dispone "**Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia**", in linea con la definizione degli "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui alla lettera d), del comma 1, dell'articolo 3 "Definizioni degli interventi edilizi" del DPR 380/2001.

Va premesso che l'attuazione delle nuove disposizioni di cui all'articolo 5, s'incardina sulla modifica operata con l'articolo 21 della nuova legge, sulla definizione di ristrutturazione edilizia nell'articolo 13 della LR 56/1977, che ora, così come modificato, recita nell'ultimo periodo "*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi ammessi dalla vigente normativa statale, **con le specificazioni previste dalla normativa regionale***", specificazioni che sono, appunto, espresse con il nuovo articolo 5.

Con tale "aggiornamento" della definizione di ristrutturazione si provvede a rendere operativi i "casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali" in cui l'intervento può prevedere altresì incrementi di volumetria, così come disposto al terzo periodo della lettera d) interventi di ristrutturazione edilizia, dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

A corredo di quanto sopra, la LR 7/2022 all'articolo 13 modifica l'articolo 11 "Limitazioni" della LR 16/2018 disponendo, al comma 5, **la facoltà comunale di definire con deliberazione consiliare le modalità applicative generali dell'articolo 5** relativo alle ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia, **in riferimento ai centri storici e agli insediamenti individuati dal PRG, ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977**, andando così ad attuare quanto previsto dall'ultimo periodo della succitata lettera d), dell'articolo 3, del DPR 380/2001, lasciando però in capo ai Comuni la possibilità di escluderne in tutto o in parte l'applicabilità, pur sempre con deliberazione consiliare.

Fatte le dovute premesse, in sintesi il nuovo articolo 5 dispone interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento del **25%** delle superficie o del volume, su edifici con **destinazione residenziale, turistico ricettiva o direzionale.**

Per gli edifici con destinazione produttiva, industriale, logistica o artigianale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del **20%** della superficie coperta esistente o del volume esistente o della superficie lorda esistente, fino ad un incremento massimo di **2.000** metri quadrati, che può essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale o come autonomo organismo edilizio all'interno dell'ambito di pertinenza aziendale.

Per gli edifici con destinazione commerciale con l'esclusione di tutte le grandi e medie strutture di vendita di tipologia superiore rispetto a quelle previste come compatibili dalla normativa regionale in materia, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del **20%** della superficie o del volume esistenti.

La premialità è aumentata del 10% se la superficie di suolo impermeabilizzata esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, riferita all'intero lotto d'intervento, è ridotta almeno del 20% e trasformata in superficie permeabile.

La premialità è altresì aumentata del 5% se per la realizzazione degli interventi sono richiesti interventi di bonifica del suolo. Nel testo della legge tale incremento è reso possibile ai casi di cui al comma 2 cioè interventi su edifici residenziali, **ma si presume che si tratti di un refuso**, volendo invece intendere il comma 3, ossia quello relativo agli edifici produttivi, industriali, logistici e artigianali.

Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente **sono alternativi e non sono cumulabili** con gli ampliamenti di cui all'articolo 5, salvo che prevedano interventi di deimpermeabilizzazione del suolo o efficientamento energetico o sistemi di recupero delle acque pluviali.

Gli interventi possono superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e possono:

- a) comportare l'incremento o il decremento del numero di unità immobiliari sottoposte a ristrutturazione edilizia;
- b) superare le densità fondiarie stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare il fabbricato di un piano.

Modifica all'articolo 6 "Norme per il recupero dei sottotetti" (art. 8 LR 7/2022)

Il recupero del sottotetto è ora consentito purché esistente alla data di entrata in vigore della legge, e purché risulti legittimo all'atto della presentazione della domanda di intervento. Prima non si poteva recuperare se non era legittimamente realizzato al momento dell'entrata in vigore della legge.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti **possono ora prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna**, nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal PRGC. L'intervento edilizio finalizzato al recupero di sottotetto esistente non costituisce incremento del numero di piani del fabbricato.

Altezza media: l'altezza media interna dei locali abitabili, è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori e di servizio, la media è riducibile a 2,00 metri. Nei territori al di sopra dei 1000 metri di altitudine è ammessa una riduzione della media sino a 2,00 metri sia per i locali abitabili sia per gli spazi accessori e di servizio.

Modifica all'articolo 7 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" (art. 9 LR 7/2022)

Gli interventi di recupero, a solo scopo residenziale o per destinazioni d'uso compatibili o complementari con la residenza, dei rustici, sono consentiti se gli edifici interessati sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 **e ora anche 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**, e non più, come prima, solo i capannoni agricoli prefabbricati o in cemento armato.

Decade l'obbligo di reperire spazi sia a parcheggio privato che a parcheggio pubblico. Solo 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 ora ammessa la loro demolizione e ricostruzione, anche con sagoma diversa dall'esistente, al fine di adeguarla all'intervento complessivo.**

La quota del costo di costruzione è determinata applicando **l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad un quinto**, e non più come prima ad un terzo, del costo dell'intervento stimato.

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.**

I locali sottotetto, collegati funzionalmente a locali abitabili non rispondenti ai requisiti di cui all'articolo, possono essere utilizzati o resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate **superfici usabili non residenziali**.

Sostituzione dell'articolo 8 "Norme per la decostruzione" (art. 10 LR 7/2022)

Gli edifici realizzati in zona agricola possono ora essere demoliti anche se realizzati prima del 1950, e il recupero della capacità edificatoria può essere ora pari al 40 per cento della superficie coperta esistente con un limite di 2000 metri cubi, anziché il 25 per cento della superficie esistente della vecchia versione dell'articolo.

Gli edifici localizzati non in zona agricola e non utilizzati, legittimi alla data della richiesta d'intervento, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 100 per cento della superficie esistente con un limite di 2000 metri cubi, utilizzabile in altra area urbanizzata o adiacente ad un'area urbanizzata o edificata dello stesso comune, o di altro comune, previa variante urbanistica semplificata, approvata ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977 ovvero con permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 5, comma 9, lettera b), del decreto-legge 70/2011.

Le premialità sono ammesse solo a condizione che le superfici permeabili finali dopo gli interventi abbiano una maggiore estensione di quelle iniziali.

Inserimento dell'articolo 8 bis "Norme per la delocalizzazione dei fabbricati localizzati in aree a rischio idraulico o geologico" (art. 11 LR 7/2022)

I fabbricati siti nelle fasce fluviali A e B, di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché in aree a rischio geologico disciplinate in classe IIIa), IIIb4) e IIIc), **possono essere delocalizzati** ai sensi della L. 106/2011.

La deliberazione comunale per il rilascio del permesso di costruire, disciplina: a) i tempi della demolizione dei volumi esistenti e la deimpermeabilizzazione e rinaturalizzazione dell'intera area di pertinenza; b) la rilocalizzazione in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria anche se non ancora edificate, integrando i limiti di densità edilizia previsti dal PRG nella misura della dotazione edificabile consentita ai sensi del presente articolo; c) la facoltà di aumentare i limiti di altezza e le destinazioni d'uso proprie del fabbricato rilocalizzato, anche in deroga a quelle previste dalle norme tecniche di attuazione, purché tra loro compatibili o complementari; d) una premialità al 50 per cento, incrementabile fino al 100 per cento.

Il rilascio del permesso di costruire avviene **senza la corresponsione del contributo straordinario**, mediante conteggio degli oneri di urbanizzazione relativi al solo incremento del carico urbanistico considerando la volumetria demolita in detrazione; con una riduzione dell'entità del costo di costruzione determinata dal consiglio comunale con la deliberazione di cui all'articolo 3, comma 3.

L'area di pertinenza degli edifici demoliti è inedificabile.

Modifiche all'articolo 11 della legge regionale 16/2018 (art. 13 LR 7/2022)

Le amministrazioni comunali e le loro forme associative possono definire con deliberazione consiliare le modalità applicative generali dell'articolo 5 in riferimento ai **centri storici e agli insediamenti individuati dal PRG, ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977.**

La suddetta deliberazione può:

- a) escluderne in tutto o in parte l'applicabilità;
- b) disciplinare la facoltà di procedere ad interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia con permesso di costruire, eventualmente convenzionato, ove già non previsto dal PRG vigente;
- c) consentire interventi di ristrutturazione urbanistica, esclusivamente utili alla mitigazione dei rischi presenti su edifici di cui all'articolo 2 bis "Incremento del carico antropico" posti in aree con classe di pericolosità IIIb).

Gli interventi sugli edifici o parti di essi di interesse storico-culturale e sui nuclei storici consolidati o comunque definiti, individuati dal PRG, ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, ovunque ubicati e sugli edifici o parti di essi, per i quali il PRG ammette solo gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, devono acquisire il parere preventivo in base alla normativa vigente in materia.

In assenza della deliberazione di cui al comma 3, gli interventi di cui all'articolo 5 sono ammessi solo previa valutazione positiva espressa con deliberazione consiliare entro novanta giorni dalla data di presentazione del progetto dell'intervento. La mancata adozione della deliberazione nei termini, ad eccezione dei casi di demolizione e sostituzione edilizia non ammessi dal PRG vigente con permesso di costruire, costituisce valutazione positiva.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia, relativi a edifici insediati nelle zone tutelate ai sensi del d.lgs. 42/2004, possono avvalersi delle premialità volumetriche previste dalla presente legge o dai PRG vigenti, **con esclusione degli immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte seconda del d.lgs. 42/2004 e ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a) e b), del d.lgs. 42/2004 così come individuati dal PPR**, per i quali devono essere mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planovolumetriche e tipologiche degli edifici preesistenti senza incrementi volumetrici.

Se con la deliberazione consiliare in attuazione dell'articolo 5 è consentito, nei centri storici e nelle aree disciplinate ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, un intervento volto al superamento del degrado rappresentato dalla presenza di edifici degradati o incongrui per qualità dei caratteri architettonici e costruttivi mediante la sostituzione degli edifici con immobili coerenti con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante,

i relativi titoli edilizi sono rilasciati **con la riduzione al 10 per cento dell'importo del costo di costruzione** di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

Se l'intervento di sostituzione di edifici degradati o incongrui comporta la riduzione del volume esistente, la capacità edificatoria non utilizzata può essere delocalizzata in aree già edificate o edificabili previste dal PRG, previa deliberazione del consiglio comunale assunta ai sensi dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 70/2011, con facoltà di attribuire una premialità sino a tre volte la dotazione non ricostruita. Il relativo titolo è rilasciato senza l'applicazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d ter), del d.p.r. 380/2001, mediante corresponsione degli oneri di urbanizzazione solo relativamente al nuovo volume edificato e con la riduzione del 90 per cento del costo di costruzione.

Il Capo III "Norme in materia di altezza minima interna e utilizzo di vani e locali interrati e seminterrati dei fabbricati esistenti" – articoli dal 16 al 20

Argomenti:

→ *recupero locali interrati e seminterrati e loro altezza minima interna*

→ *loro cambio di destinazione d'uso*

→ *applicabilità ed esclusioni*

Il recupero dei vani e locali interrati e seminterrati ad uso turistico ricettivo, terziario o commerciale, limitatamente ai locali seminterrati ad uso residenziale è consentito se sono collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alla legge, sono stati legittimamente realizzati **alla data di entrata in vigore della presente legge o legittimati con il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria al momento dell'attivazione della procedura di recupero.**

L'altezza interna dei locali destinati ad uso lavorativo è quella stabilita dall'articolo 63 del decreto legislativo n. 81/2008.

Per i fabbricati costruiti con inizio lavori antecedente al 5 luglio 1975 è consentita, per i locali destinati ad **uso abitativo, un'altezza utile netta interna di 2,20 metri per i fabbricati ubicati oltre i 1.000 metri sul livello del mare e 2,40 metri per i fabbricati ubicati al di sotto dei 1000 metri sul livello del mare anche in caso di mutamento della destinazione d'uso.**

Le suddette altezze possono essere mantenute ad un minimo di 2,00 metri, limitatamente ai locali già abitati per gli edifici costruiti antecedentemente al 1934 anche in caso di rifacimento dei solai e localizzati in territori montani al di sopra dei 1.000 metri sul livello del mare.

In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a 1,60 metri per i locali abitabili e a 1,40 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 metri e a 1,20 metri per gli edifici siti nei comuni montani.

Il recupero con cambio di destinazione d'uso dei vani e locali interrati o seminterrati può avvenire anche senza opere edilizie, non è soggetto alla preventiva adozione e approvazione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione, è soggetto a preventiva segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al comune e al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, limitatamente alla quota per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, **ridotto di un terzo.**

Nel caso di cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo, ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001 **ridotto a un terzo.**

I progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sottoposti a vincolo paesaggistico, **sono soggetti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione locale per il paesaggio.**

I vani e locali interrati o seminterrati, recuperati in applicazione delle nuove disposizioni **non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.**

I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, **possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni.**

Si rileva la necessità di richiedere agli Uffici regionali un chiarimento interpretativo circa l'ultimo periodo dell'articolo 20 relativo agli "Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria" in quanto esso dispone che *"Le disposizioni del presente capo si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio **alla data di approvazione della deliberazione del consiglio comunale** di cui al comma 1. Agli immobili realizzati successivamente, le disposizioni di cui al presente capo si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori."*

Sicché ne consegue immediatamente la considerazione che tale comma è *in primis* in conflitto con la prima parte del capo, laddove si dispone che il recupero dei vani e locali interrati e seminterrati ad uso turistico ricettivo, terziario o commerciale, limitatamente ai locali seminterrati ad uso residenziale **è consentito se sono stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge o legittimati con il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria al momento dell'attivazione della procedura di recupero, e non se sono esistenti alla data di approvazione di una deliberazione di consiglio comunale peraltro non obbligatoria.**

Parimenti resta da chiarire se i cinque anni dell'ultimo periodo del comma 2 dell'articolo 20 siano da far decorrere dalla data di entrata in vigore della legge, interpretazione logica, o dall'approvazione di una facoltativa deliberazione di consiglio.

Capo IV "Norme di coordinamento" – articoli dal 21 al 33

Argomenti:

→ *modifiche di adeguamento definizione ristrutturazione edilizia*

→ *modifica destinazioni d'uso fascia cimiteriale*

→ *aumento % varianti parziali e distanze fini fabbricazioni: disposizioni rese permanenti, abrogazione del termine al 31/01/2023*

→ *pareri paesaggistici resi dalla Commissione Locale Paesaggio anziché Commissione regionale*

Modifiche all'articolo 13 della LR 56/1977 (art. 21 LR 7/2022)

Prescrizioni operative del piano regolatore generale: adeguamento della definizione di ristrutturazione edilizia alla lettera d), del comma 1, articolo 3 del DPR 380/2001; modifica della prevalenza delle definizioni.

Viene sostituita la definizione di ristrutturazione edilizia e abrogata la definizione di sostituzione edilizia. Nella definizione di ristrutturazione edilizia viene inserita la puntualizzazione dell'esistenza delle "specificazioni previste dalla normativa regionale" piemontese, specifica che legittima il nuovo articolo 5 della LR 16/2018, anche laddove si dispongono le norme attuative per gli ampliamenti negli interventi di ristrutturazione edilizia.

Viene inoltre modificato il comma relativo alla **prevalenza delle definizioni sulle difformi previsioni** delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fugando così ogni discrezionalità locale dei PRGC.

Modifiche all'articolo 27 della LR 56/1977

Fasce e zone di rispetto (art. 22 LR 7/2022)

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono ora consentiti i cambi di destinazione d'uso per gli edifici esistenti, con esclusione di funzioni incompatibili con la sacralità del luogo.

La norma non indica precisamente quali siano le suddette funzioni "incompatibili", si rileva la necessità di richiedere un chiarimento al riguardo.

Modifiche alla LR 13/2020

Sono abrogati gli articoli 62, 65, 67, 70 e 72 del Capo II "Misure urgenti e temporanee di semplificazione in materia urbanistica e per il rilancio dell'edilizia" recante norme a termine e valide fino al 31 gennaio 2023.

Gli articoli 62 "Estensioni delle varianti parziali", e 72 "Distanze tra fili di fabbricazione", sono stati reinseriti senza modificazioni nel Capo III "Misure di semplificazione e coordinamento in materia urbanistica e per il rilancio dell'edilizia" della LR 13/2020 recante disposizioni permanenti.

Gli articoli 62 e 72, sono stati quindi resi permanenti.

Inserimento dell'articolo 76 quater nella legge regionale 13/2020

Semplificazione degli interventi assoggettati a misure speciali di tutela e valorizzazione

L'espressione dei pareri di competenza della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario di cui all'articolo 91 bis della legge regionale 56/1977, per i casi di cui agli articoli 40, comma 10 (piani particolareggiati in insediamenti storici) e 41 bis, sesto comma (piani di recupero in insediamenti storici), della legge regionale 56/1977, dell'articolo 6 della legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179) e dell'articolo 4 bis, comma 4 bis, della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte) **è attribuita alle commissioni locali per il paesaggio che si esprimono nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza.** Per i comuni non dotati della Commissione locale per il paesaggio, si pronuncia la struttura regionale competente in materia di paesaggio, nel termine di sessanta giorni dalla richiesta.

Capo V "Ulteriori norme in materia di competitività" – articoli dal 34 al 51

Argomenti:

- *coordinamento delle norme pianificazione territoriale e paesaggistica con il PPR*
- *compensazione consumo suolo*
- *accordi pianificazione negoziata*
- *piani tecnici esecutivi OO.PP. e VAS*
- *PEC in Permesso Costruire Convenzionato*
- *autorizzazione paesaggistica – divieto di sanatoria post 12/05/2006*
- *variazioni essenziali progetto approvato*
- *destinazione logistica*
- *Disposizioni in materia di giusto procedimento – tutela degli istanti*
- *realizzazione spazi uso collettivo senza incidenza sulla SL*
- *vasca riabilitativa idroterapia in edifici privati*
- *esclusione dal computo extraspessori 30 cm per efficienza energetica*

Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 56/1977

Varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica (art. 34 LR 7/2022)
Integrazione del comma con l'inserimento del Piano Paesaggistico regionale e dei piani delle aree protette, tra gli strumenti urbanistici da considerare.

Norme in materia di compensazione del consumo di suolo (art. 35 LR 7/2022)

Vive nel corpo della LR 7/2022 senza modificare e inserirsi in altre leggi regionali.

Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale costituiscono riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate **esternamente** alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, ad esclusione delle opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.

Le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050. La Giunta regionale, con suo provvedimento, determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni.

I precedenti commi si applicano anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della presente legge, non recependo nel provvedimento finale eventuali prescrizioni compensative difformi anche formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.

Si considera decostruzione la minor utilizzazione di nuove aree edificabili previste dal PRG, ottenuta mediante la densificazione edilizia o la rilocalizzazione di capacità edificatorie ammesse in aree poste nell'ambito del perimetro del centro abitato o qualificate come aree dense ai sensi dei piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP).

Modifiche alla LR 56/1977 "Tutela ed uso del suolo"

Inserimento dell'art. 17 ter. Accordi di pianificazione negoziata (art. 36 LR 7/2022)

Costituiscono variante al PRG gli **accordi di programma** per la realizzazione di progetti anche di edilizia privata considerati di interesse dall'amministrazione territorialmente competente che incidono sull'assetto del territorio, **nel caso in cui nel procedimento formativo di tali accordi è assicurata la partecipazione dei cittadini**, sono dichiarati espressamente gli aspetti oggetto di variante ed è esperita la procedura di cui all'articolo 34, comma 5 (Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal Consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza), del decreto legislativo 267/2000.

Sulla base di un progetto preliminare, si definisce accordo di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 2, comma 203, lettera a), della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), tra il comune, gli altri soggetti pubblici competenti in forza dei contenuti della proposta, nonché il soggetto proponente, nel quale sono definiti i contenuti del progetto e le condizioni ritenute necessarie per integrare i profili di pubblico interesse.

Il progetto preliminare è istruito e approvato mediante ricorso alla procedura di cui all'articolo 14 ter (Conferenza simultanea) della legge 241/1990. Il procedimento è integrato con la pubblicazione sul sito internet istituzionale

dell'amministrazione precedente. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (artt. 37 e 39 LR 7/2022)

Modifiche all'articolo 32 della legge regionale 56/1977

Sono abrogati i piani tecnici di opere e attrezzature di iniziativa pubblica (lettera f) c. 2, art. 32) dei Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche.

Modifiche all'articolo 47 della legge regionale 56/1977

Se il Piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, è **sottoposto a procedura di valutazione ambientale strategica.**

Modifiche ai piani esecutivi convenzionati art. 45 LR 56/1977 (art. 38 LR 7/2022)

Nel caso sussistano i presupposti di legge, **il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato**, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale; la relativa convenzione è approvata dalla Giunta comunale.

Autorizzazione paesaggistica, divieto di sanatoria – immobili ed aree di interesse paesaggistico (art. 40 LR 7/2022)

Il divieto di sanatoria stabilito dall'articolo 146, comma 4, del decreto legislativo 42/2004, **si applica agli interventi realizzati in area paesaggisticamente vincolata in epoca successiva al 12 maggio 2006**, data di entrata in vigore del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione al paesaggio).

Modifiche alla LR 19/1999 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'"

Variazioni essenziali al progetto approvato (art. 41 LR 7/2022)

Viene sostituita la norma di riferimento per la determinazione delle variazioni, che prima era la L 47/1975 e ora è il DPR 380/2001.

Vengono incrementate le percentuali di aumento della cubatura o della superficie di solaio, oltre le quali si ha una variazione essenziali: si passa dal 5% di prima al 30% ora vigente, nonché incrementate al 20%, anziché il 10% di prima, le modifiche dei parametri urbanistico-edilizi relativi all'altezza e alla superficie coperta del progetto approvato.

Destinazione d'uso logistica (art. 43 LR 7/2022)

Alle categorie dei mutamenti di destinazione d'uso (art. 8) è aggiunta la destinazione logistica a quelle produttive, industriali, artigianali.

Modifiche alla LR 19/2019 Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità (art. 45 LR 7/2022)

Ora possono essere presentati anche da soggetti privati proprietari o che hanno disponibilità delle aree interessate, progetti rivolti al perseguimento degli obiettivi propri delle "finalità delle aree protette". Il soggetto gestore dell'area protetta, esaminati i relativi contenuti nel termine di novanta giorni dalla presentazione del progetto, con provvedimento motivato, li sottopone all'esame di una specifica conferenza di servizi, che è presieduta dal legale rappresentante del soggetto gestore o suo delegato ed è composta da rappresentanti del soggetto gestore, della provincia competente per territorio e della Regione, che si esprimono, con diritto di voto, per le proprie competenze. Il parere espresso dalla conferenza di servizi è positivo se condiviso dalla

maggioranza dei partecipanti. La Giunta regionale, con apposito provvedimento, approva il progetto anche in deroga alla pianificazione vigente.

Disposizioni in materia di giusto procedimento (art. 46 LR 7/2022)

Vive nel corpo della LR 7/2022 senza modificare e inserirsi in altre leggi regionali.

Le sospensioni dei termini ulteriori rispetto a quanto previsto dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) sono inefficaci e non sospendono la decorrenza dei termini, compresa la formazione del provvedimento finale per silenzio assenso nei casi previsti dall'ordinamento.

Nel caso in cui, al termine assegnato per la conclusione del procedimento, non siano stati acquisiti uno o più dei pareri e atti di assenso richiesti o resti da completare od esperire uno o più degli endoprocedimenti previsti, il soggetto titolare della relativa facoltà procede comunque al rilascio dei titoli richiesti entro il termine assegnato dando atto delle risultanze istruttorie effettive. Nel caso sussistano le condizioni giuridiche e di fatto previste per la convalida del provvedimento, l'ufficio competente è tenuto a provvedervi anche in mancanza di istanza di parte.

Al fine di garantire la piena attuazione dei principi dell'ordinamento europeo in materia di libertà di prestazione dei servizi e di libera concorrenza, è fatto obbligo di rispettare nell'interpretazione e applicazione della disciplina relativa ai procedimenti autorizzativi, compresi quelli di natura ambientale, il criterio di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, in forza del quale i divieti e oneri previsti dalle normative di settore vincolanti il libero esercizio delle attività economiche devono essere interpretati sempre in termini restrittivi e tassativi. **In mancanza di disciplina espressa applicabile, eventuali prescrizioni o limitazioni imposte a migliore tutela del pubblico interesse sono adeguatamente motivate** nel rispetto dei principi sanciti dall'articolo 3 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138 (Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo), convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del decreto-legge 1/2012 e dall'articolo 34, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. **Il responsabile del procedimento e il titolare della facoltà di emanare il provvedimento autorizzativo, ove diverso, verificano che le condizioni e prescrizioni di natura discrezionale, dettate nel corso dell'istruttoria, rispettino le condizioni previste dalle norme richiamate al periodo precedente con l'obbligo di disattenderle nel caso non siano conformi. L'imposizione nei procedimenti amministrativi di condizioni e prescrizioni derivanti da valutazioni discrezionali, non supportate da specifiche norme giuridiche, condizioni o prescrizioni di cui è stata accertata l'illegittimità, costituisce illecito atto a determinare responsabilità erariale in presenza di eventuali azioni risarcitorie a carico delle pubbliche amministrazioni coinvolte in capo al soggetto che le ha proposte e di quello che le ha recepite inserendole nel provvedimento conclusivo.**

I rappresentanti dell'amministrazione regionale, delle agenzie, compresa l'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA), delle aziende o enti strumentali o dipendenti dalla Regione che partecipano alle conferenze dei servizi indette da altre pubbliche amministrazioni si attengono ai disposti di cui al presente articolo, esprimendo parere contrario rispetto a modalità procedurali o proposte non conformi ai disposti del presente articolo, al fine di evitare il possibile coinvolgimento della Regione in contenziosi ed azioni risarcitorie.

Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, in tutti i casi in cui non sia prevista dall'ordinamento l'emanazione di un provvedimento espresso, **l'ufficio competente rilascia, anche in via telematica, entro dieci giorni dalla richiesta**

dell'interessato, un'attestazione circa l'avvenuto decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego, provvedendo al contempo ad emettere ora per allora il titolo amministrativo richiesto.

Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza e incentivi per i nuovi formatedilizi (art. 47 LR 7/2022)

Vive nel corpo della LR 7/2022 senza modificare e inserirsi in altre leggi regionali.

La norma riconosce come obiettivo primario degli interventi sia di recupero edilizio sia di nuova costruzione, l'integrazione tra spazi destinati alla residenza, stabile o saltuaria, e spazi accessori, destinati ad attività comuni o private

Pertanto, **per la realizzazione di tali spazi ad uso collettivo e accessori è consentito**, anche se non previsto dai vigenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, **e senza che ciò comporti incidenza sui valori della Superficie Lorda (SL):**

- realizzare spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, motocicli e mezzi di trasporto per disabili;
- realizzare spazi pertinenziali agli alloggi, situati anche in altra parte dell'edificio rispetto all'alloggio stesso, da destinare ad attività di telelavoro, di studio, di svago o al fitness, comprensivi di eventuali servizi igienici, nel limite massimo di 25 metri quadrati per alloggio, compreso l'eventuale ricorso alla realizzazione di balconi e logge, anche con autonomo supporto strutturale, ai quali è possibile applicare sistemi flessibili di chiusura, totale o parziale, allo scopo di creare spazi da destinare ad attività di telelavoro o al fitness, sempre nel limite di 25 metri quadrati.

I suddetti spazi possono essere reperiti anche mediante chiusura del piano pilotis esistente, per il quale se esistente all'entrata in vigore della presente legge, è consentito il recupero anche a fini abitativi, in deroga alla densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto ministeriale 1444/1968 e alle norme del PRG, salvo il relativo reperimento degli standard urbanistici, in relazione all'aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di opere di urbanizzazione, con facoltà di monetizzazione. Nel medesimo edificio sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della legge regionale 16/2018.

Norme per l'installazione in edifici privati di vasca riabilitativa per idroterapia (art. 48 LR 7/2022)

Vive nel corpo della LR 7/2022 senza modificare e inserirsi in altre leggi regionali.

È ora consentita la realizzazione di una vasca riabilitativa, in edifici privati esistenti o di nuova costruzione, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Requisito per la realizzazione della vasca riabilitativa è il possesso della certificazione o diagnosticlinica di disabilità rilasciata dall'ASL.

Misure per promuovere l'efficienza energetica per interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti (art. 49 LR 7/2022)

Vive nel corpo della LR 7/2022 senza modificare e inserirsi in altre leggi regionali.

Vengono ripristinate le disposizioni di cui al comma 6, dell'articolo 14 del D. Lgs 102/2014 relativamente **all'esclusione dal computo di volumi, altezze e superfici dei maggiori spessori delle murature esterne e dei solai eccedenti i 30 centimetri** per gli edifici di nuova costruzione, abrogate dal 29 luglio 2020 dal D. Lgs. 73/2020, disponendone l'applicazione anche agli interventi su edifici esistenti: *Per incentivare e agevolare il raggiungimento dei livelli di efficientamento energetico nel rispetto delle normative nazionali vigenti alla data di richiesta del titolo abilitativo, di nuova costruzione o di intervento su edifici esistenti, lo spessore delle murature esterne,*

delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura.

È permesso derogare a quanto previsto dalle normative regionali e dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze tra edifici, alle distanze dai confini di proprietà, alle distanze di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, ferme restando le disposizioni minime dettate dalla normativa nazionale.

Gli interventi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico non sono sottoposti al contributo di cui al costo di costruzione.