

Prot. n. 190 /EB/EB

**AI COMPONENTI DELLA COMMISSIONE
REFERENTE EDILIZIA E TERRITORIO**

AI COLLEGI E SEZIONI EDILI

– LORO SEDI –

Torino, 7 novembre 2024

Oggetto: LR 7 novembre 2024, n. 25 “Modifiche alla legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 “Tutela ed uso del suolo”) e alla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana)” (BU45S4 del 07/11/2024)

Gentilissimi,

Vi si informa che il 5 novembre u.s. la I e II Commissione permanente del Consiglio regionale, riunite in sede legislativa, hanno approvato la **legge regionale 7 novembre 2024, n. 25 per la modifica delle disposizioni per il recupero dei sottotetti nonché per la determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato.**

La legge entra in vigore oggi addì 7 novembre 2024, giorno della sua pubblicazione sul BU, ai sensi dell’articolo 4 (Dichiarazione d’urgenza) della legge medesima.

Con questa legge si pone, innanzitutto, rimedio al vuoto normativo venutosi a creare seguentemente alla Sentenza n. 119 della Corte Costituzionale, con la quale erano state dichiarate illegittime, di conseguenza alla impugnativa della LR 7/2022, le lettere a), b) e c) del comma 1 dell’articolo 6 della LR 19/1999, **relativamente alle variazioni essenziali al progetto approvato**, e i commi 1 (solo un periodo del comma) e 7 dell’articolo 6 della LR 16/2018, **relativamente al recupero dei sottotetti.**

Per il recupero dei sottotetti è stata modificata la condizione temporale, che ora è stabilita al **31 dicembre 2023**, data entro la quale è consentito il recupero del sottotetto, coerentemente alle disposizioni della LR 16/2018. Per i sottotetti degli edifici realizzati dal primo gennaio 2024, il recupero può avvenire secondo le indicazioni del PRGC.

È stata, inoltre, “ripristinata” la possibilità di recuperare i sottotetti **anche con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori** a quelli previsti dai PRGC e dagli strumenti attuativi vigenti e adottati.

La rilevanza del provvedimento e la tempestività della sua adozione testimoniano l’attenzione riservata alle istanze rappresentate dalla Presidente Malabaila all’Assessore Gallo, congiuntamente alla Confindustria Piemonte, nell’incontro del settembre scorso.

La legge, in sintesi, apporta le seguenti modifiche:

- ❖ Relativamente alle **variazioni essenziali – articolo 6 della LR 19/1999**, le modifiche sono rivolte, oltre che alla reintroduzione della normativa di competenza regionale con particolare attenzione agli esiti del contenzioso costituzionale, anche a tenere conto delle modifiche all'articolo 34 bis "Tolleranze costruttive" del DPR 380/2001 introdotte dal DL c.d. "Salva Casa" che hanno comportato la modificazione dei valori delle c.d. tolleranze edilizie dal 2 al 6 per cento. Di conseguenza il DL tiene conto di tale nuova condizione per stabilire valori proporzionalmente ragionevoli per le superiori variazioni essenziali, ferme restando le condizioni generali.

Nel dettaglio:

- **lettera a):** Definisce il **mutamento della destinazione d'uso** come variazione essenziale quando altera gli standard edilizi previsti dal decreto n. 1444/1968 e dagli articoli 21 e 22 della l.r. n. 56/1977;
 - **lettera b):** stabilisce una soglia del 20% oltre la quale l'aumento di superficie o volume è considerato variazione essenziale;
 - **lettera c):** introduce una soglia massima del 10% per le variazioni dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato.
 - **introduzione della lettera c bis):** si specifica che ogni **cambiamento nella categoria dell'intervento edilizio** rispetto a quanto originariamente approvato costituisce una variazione essenziale. La normativa si basa sulle tipologie di intervento definite dall'art. 3 del d.p.r. n. 380/2001 (es. nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ecc.);
 - **introduzione della lettera e bis):** sono identificate come essenziali le variazioni che trasformano in modo sostanziale la conformazione o strutturazione dell'edificio, o la realizzazione di un manufatto autonomamente utilizzabile.
- ❖ Relativamente alla **definizione di edificio legittimo – articolo 2 della LR 16/2018**, essa si allinea, richiamandola, alla definizione di cui all'articolo 9 bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" del DPR 380/2001, così come recentemente modificata dal DL 69/2024 c.d. "Salva Casa".
 - ❖ Relativamente al **recupero dei sottotetti – articolo 6 della LR 16/2018**, le modifiche sono rivolte a **reintrodurre** parti della normativa previgente alla LR 7/2022, **nello specifico:**
 - **del riferimento temporale** inerente i sottotetti oggetto di recupero, che ora è stabilito al **31 dicembre 2023**;
 - **della possibilità di recuperare i sottotetti "anche con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati"**, disposizione praticamente identica alla "vecchia" norma della LR 16/2018 con, però, l'introduzione della congiunzione "anche".
 - È stata anche operata una modifica al comma 2 dell'articolo sul recupero dei sottotetti, seppur il comma 2 non fosse stato impugnato, con la quale si definiscono le caratteristiche plano-volumetriche dell'intervento assentibile e si reintroduce il riferimento parametrico in relazione alla possibilità di recupero dei sottotetti, in linea con quanto previsto dall'articolo 2 bis, comma 1 quater del DPR 380/2001, inserito dal DL "Salva Casa".

Vi si trasmette in allegato la legge, oltre a una tabella di raffronto delle modifiche alle LL.RR. 19/1999 e 16/2018, nello specifico delle disposizioni.

Con i miei migliori saluti.

IL DIRETTORE

(Ing. Gianluca Poggi)


Allegati: n. 2