



COORDINAMENTO PIEMONTESE

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

**Ipotesi di incostituzionalità
del coordinamento piemontese di Salviamo il Paesaggio**

Premessa di carattere generale

Al fine di tentare di dare una risposta organica alla non più rimandabile problematica del continuo ed ininterrotto consumo di suolo (frenato solo in parte dalla crisi dell’edilizia) ed all’enorme quantità di “suolo prenotato” in pancia ai vigenti piani regolatori generali comunali e intercomunali, ed in attesa di una specifica legge nazionale, in parallelo alla presente proposta indirizzata ad incentivare e semplificare ulteriormente gli interventi sull’esistente patrimonio edilizio, anche con l’introduzione di innumerevoli deroghe ai vigenti strumenti urbanistici generali (P.R.G.), ma non solo, si ritiene necessario e non più rimandabile la presentazione anche di una specifica proposta di legge regionale che affronti in modo concreto la problematica del consumo di suolo, prevedendo nel contempo anche una riduzione delle attuali previsioni sovradimensionate dei P.R.G. vigenti. Nella realtà in detto testo, peraltro in piena controtendenza, o meglio contrasto, con quanto recentemente introdotto in Costituzione all’art. 9 (in merito alla tutela dell’ambiente e nell’interesse delle future generazioni) ed all’art. 41 (in merito all’iniziativa economica privata che non può svolgersi in contrasto con la utilità sociale o in modo da recare danno alla salute, all’ambiente, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana), vengono addirittura introdotte delle “subdole e ingannevoli” disposizioni atte a “scardinare” ulteriormente le già blande disposizioni regionali che prevedono il contenimento del consumo del suolo e del suo metodo di conteggio.

Nel contempo ci sembra un po’ il ripetersi del solito rito del nostro sistema legislativo regionale (ma non solo), “legge speciale” contro “legge generale”, a prevalere sempre la prima, la seconda sempre

mortificata e derogata; ci si chiede quindi se abbia ancora senso per le Amministrazioni comunali pianificare il territorio con varianti o revisioni ai vigenti P.R.G., visto che con il complesso delle disposizioni c.d. “in deroga” (tra queste non solo più la L. 106/2011, ma ora a “pieno titolo” anche la L.R. 16/2018 così come modificata dal Capo II della L.R. 7/2022, nonché il Capo III e parte del Capo V della stessa L.R. 7/2022), potenzialmente si scardinano in buona parte le vigenti pianificazioni locali, senza peraltro avere una “certezza” del risparmio del consumo del suolo, anzi in alcuni casi lo stesso potrebbe aumentare, vista l’assenza di una disposizione in tal senso. Così l’autorevolezza del P.R.G. (che dovrebbe essere espressione di programmazione del territorio) è ridotta/ridicolizzata da leggi che “prescindono” dal territorio, inteso come unico e non ripetibile.

La L.R. 16/2018 già nella sua formulazione originaria in alcune sue parti aveva natura invasiva, le modifiche apportate con la presente aumentano a dismisura questa dinamica, marginalizzando sempre di più il Comune, sia come promotore della pianificazione che della successiva gestione; con dette modifiche scompare completamente il ruolo del Comune, che nella versione vigente, con il Consiglio comunale, aveva una funzione di mediazione fra un P.R.G. svilito e le richieste dei privati. Con il testo previgente erano le Amministrazioni che individuano (tramite delibera del Consiglio comunale) le trasformazioni secondo un criterio di “utilità sociale” (almeno si presupponeva) con interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, mentre ora con la presente modifica questo è lasciato alla libera iniziativa privata, senza alcuna possibilità di valutazione “politico-discrezionale”, pur essendo ora a tutti gli effetti degli interventi in deroga ai vigenti strumenti urbanistici generali approvati dal Consiglio comunale; i previsti “ampliamenti premiali” ora possono arrivare all’aumento fino al 75% dell’attuale superficie o volume, incrementabile degli eventuali ampliamenti già previsti dal P.R.G. vigente e gli stessi sono ammessi anche nei centri storici (o aree similari), a meno che un comune deliberi una limitazione di detti interventi per il solo centro storico, in alcuni casi specifici (rilocalizzazioni) detti aumenti addirittura possono arrivare anche al 100% dell’attuale superficie o volume.

Ancora, con il Capo III e parte anche con il Capo V, sono previste ulteriori e indiscriminate deroghe sia ai vigenti P.R.G. che ad alcune disposizioni di rango statale, per adibire/trasformate i locali interrati e seminterrati ad usi turistico-ricettivi (e quindi anche camere di albergo), terziari e commerciali ed addirittura per trasformare i locali seminterrati in nuove unità abitative e prevedere ulteriori ampliamenti delle unità immobiliari sia per usi comuni che per usi abitativi, nonché per la trasformazione dei piani pilotis a fini abitativi, il tutto con deroghe ai parametri igienico-sanitari (in primis altezze e rapporti aereo-illuminanti), di sicurezza ed ai parametri quantitativi previsti dai vigenti P.R.G., oltretutto anche per immobili che al momento possono non essere esistenti, ma essere edificati in futuro.

Di seguito, relativamente alla citata L.R. 31/5/2022 n. 7, si riporta il testo degli articoli che hanno incidenza diretta o indiretta sul “governo del territorio” (edilizia, urbanistica e difesa del suolo), la tutela della salute (norme igienico-sanitarie) e sulla “tutela dell’ambiente, beni culturali e paesaggistici” (sostenibilità e compatibilità ambientale, nonché il contenimento al consumo del suolo), nonché sulla determinazione di alcuni livelli essenziali (procedimenti amministrativi), per i quali si presume possano esservi delle disposizioni con ipotesi di incostituzionalità, in calce agli stessi articoli sono riportate le relative osservazioni (con carattere verde).

Legge regionale 31 maggio 2022, n. 7.

Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia.

(Pubblicata sul Supplemento n. 1 del B.U.R. Piemonte n. 22 dell'1/6/2022)

Capo I

NORME DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA URBANISTICA

Art. 1.

(Supporto della Regione agli enti locali ai fini della valutazione e della promozione degli investimenti pubblici e privati)

1. In ossequio al principio di fattiva collaborazione tra le istituzioni, in merito ai procedimenti disciplinati dal capo IV del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), la Regione, nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente, supporta l'azione degli enti locali per l'attuazione del suddetto decreto, nonché per l'attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124), anche attraverso l'applicazione degli articoli 31 e 32 della legge regionale 14 ottobre 2014, n. 14 (Norme sul procedimento amministrativo e disposizioni in materia di semplificazione).

2. La Giunta regionale con proprio provvedimento, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, informata la commissione consiliare competente, istituisce il tavolo di coordinamento tecnico-giuridico dello sportello unico telematico, individua in via preliminare i soggetti coinvolti, ne regola l'attività per il supporto agli sportelli unici per le attività produttive al fine di garantire e agevolare l'uniformità dei procedimenti e la certezza dei tempi e dei provvedimenti conclusivi.

Art. 2.

(Modifiche all'articolo 17 della legge regionale 56/1977)

1. Al comma 4 dell'articolo 17 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), dopo le parole "varianti di adeguamento del PRG al PAI" sono inserite le seguenti: ", al PPR,".

2. Dopo il comma 4 dell'articolo 17 della l.r. 56/1977 sono inseriti i seguenti:

"4 bis. Sono varianti di adeguamento al PPR quelle finalizzate all'esclusivo recepimento del PPR, relativamente agli elaborati di cui all'articolo 8 bis, comma 7, da formarsi e approvarsi con la procedura di cui all'articolo 15. Tale adeguamento può altresì avvenire nell'ambito delle varianti di cui al comma 3.

4 ter. Al procedimento relativo alle varianti di adeguamento al PPR resta ferma la partecipazione degli organi ministeriali secondo quanto disposto dal decreto legislativo 42/2004.

4 quater. Gli elaborati predisposti dal comune per dimostrare l'adeguamento al PPR devono rispettare quanto previsto dal regolamento di cui al comma 10 dell'articolo 46 delle Norme tecniche di Attuazione del PPR.”.

3. Il comma 6 dell'articolo 17 della l.r. 56/1977 è sostituito dal seguente:

“6. I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG; le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da infrastrutturare con sistemi alternativi funzionali e conformi alle disposizioni vigenti, o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da sistemi alternativi esistenti e funzionali conformi alle disposizioni vigenti. A tale fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.”.

4. Al comma 7 dell'articolo 17 della l.r. 56/1977, la parola “quarantacinque” è sostituita dalla seguente: “trenta”.

5. Al comma 9 dell'articolo 17 della l.r. 56/1977, dopo le parole “qualora costituiscano mero adeguamento al PAI” sono inserite le seguenti: “o al PPR”.

6. La lettera h) del comma 12 dell'articolo 17, della l.r. 56/1977 è sostituita dalla seguente:

h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento:

- 1) delle previsioni relative a varianti approvate;
- 2) di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;
- 3) di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;
- 4) il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.”.

- **Commi 1, 2 e 3** - La modifica normativa, nel retrocedere la variante di adeguamento al P.P.R. a variante strutturale (comma 4-bis art. 17), mortifica la pianificazione paesaggistica che invece, stante la considerazione accreditata dalla (Convenzione Europea della Paesaggio, art. 1) deve rappresentare il riferimento metodologico virtuoso per la pianificazione urbanistica. Purtroppo, emerge una visione riduttiva dell'“adeguamento”, inteso essenzialmente come atto dovuto di carattere tecnico-burocratico. In base a quanto sopra, non si condivide la modifica del procedimento di adeguamento dei vigenti P.R.G. al Piano paesaggistico regionale.
- **Comma 3** - Non si ritiene assolutamente congruo e pertinente per il nuovo comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, aver ulteriormente ampliato le possibilità localizzative delle aree oggetto di variante parziale, prevedendo che gli stessi ampliamenti possano essere insediati anche nelle aree ancora da infrastrutturare; questo avrà come conseguenza, nuovo consumo di suolo che al momento non è ancora compromesso.

Conseguentemente, estendendo le possibilità localizzative anche nelle aree ancora da infrastrutturare, vengono “declassate” di fatto a varianti parziali interventi che, sulla base della disciplina previgente, erano configurati come varianti strutturali, con quindi anche una conseguente riduzione dei livelli di tutela, in particolare quelli inerenti i valori paesaggistico-ambientali.

Tutto questo, peraltro, in sfregio ed in contrasto con le vigenti disposizioni legislative, regolamentari e di pianificazione regionale che trattano la “sostenibilità e compatibilità ambientale” e la “limitazione/contenimento al consumo del suolo”, tra queste in primis la Costituzione (artt. 9, 41, 42 e 44) ora anche recentemente implementata all’art. 9 con “la Repubblica tutela l’ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell’interesse delle future generazioni. ...” ed all’art. 41 con “l’iniziativa economica privata non può svolgersi in contrasto con la utilità sociale o in modo da recare danno alla salute, all’ambiente, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l’attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali e ambientali.” e la Legge urbanistica piemontese (artt. 1, 1 bis, 3 bis, 11 e 12 L.R. 56/1977).

- **Comma 4** - Relativamente al comma 7 dell’art. 17 della L.R. 56/1977, non si ritiene congruo aver ridotto da 45 a 30 giorni le già limitate tempistiche necessarie alla Provincia, alla Città metropolitana, nonché al MiC (già MiBAC), per l’espressione delle fondamentali pronunce sulle competenze che a suo tempo sono state delegate, cioè non solo più sulla verifica della compatibilità della variante parziale con il PTCP o il PTGM ed i progetti sovracomunali, ma anche sulle condizioni di classificazione di detta variante e per l’espressione del contributo inerente il processo di VAS, oltreché sulla compatibilità della stessa variante con il PPR per il MiC (già MiBAC); tutto questo avrà come conseguenza che la stragrande maggioranza delle varianti parziali non avranno i relativi pareri di compatibilità, ma solamente dei pericolosi (per i successivi atti conseguenti) pareri positivi in “silenzio assenso”.
- **Comma 6** - Relativamente alla nuova lettera h) del comma 12 dell’art. 17 della L.R. 56/1977, alcuni aspetti non risultano compatibili con i principi della pianificazione corrente, in particolare:
 - al n. 2) la situazione ipotizzata è del tutto teorica in quanto atti e norme definite da organismi o strumenti sovraordinati, a causa della loro genericità, raramente si ripercuotono in forma automatica su emergenze urbanistiche che, per loro natura, hanno particolarità proprie o uniche con regole urbanistiche locali specifiche e mirate. Tale contestualizzazione è, in genere, un atto progettuale discrezionale non derubricabile con la “modificazione non costituente variante” ex comma 12 art. 17;
 - al n. 3) appare evidente l’illogicità e il paradosso della disposizione, si richiede infatti che “mutamenti oggettivi” avvenuti nel territorio, a prescindere dal P.R.G.C., siano accettati automaticamente dallo stesso strumento. Detti strumenti urbanistici generali vengono modificati proprio per governare in senso progettuale le trasformazioni territoriali. La modifica potrebbe addirittura essere concepita (anche) come sanatoria urbanistica automatica (es. riconoscere e legittimare gli edifici abusivi). In questo caso l’illegittimità appare piuttosto evidente.

Capo II

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 4 OTTOBRE 2018, N. 16 (MISURE PER IL RIUSO, LA RIQUALIFICAZIONE DELL’EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA)

Art. 3.

(Modifiche all'articolo 2 della legge regionale 16/2018)

1. La lettera d) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana) è sostituita dalla seguente:

“d) rustici: i manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti almeno su tre lati individuati a catasto terreni o edilizio urbano e utilizzati a servizio delle attività agricole passate o presenti o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Dalla definizione di rustici restano esclusi i manufatti edilizi costituiti da strutture prefabbricate di ogni tipo;”.

2. Dopo la lettera d) del comma 1 dell'articolo 2 della l.r. 16/2018 è aggiunta la seguente:

“d bis) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. 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.”.

- **Alla lettera a) (non oggetto di modifica) comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018**, si ritiene che la definizione di “impermeabilizzazione” non sia propriamente corretta, in quanto vi è impermeabilizzazione non solo quando vi è un impedimento (totale) alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera, ma anche quando vi è una riduzione della permeabilità del suolo, pertanto sarebbe stato più congruo (e corretto) riprendere la definizione data dall'ISPRA, di seguito riportata: “impermeabilizzazione: una parte della copertura artificiale del suolo dove gli interventi di copertura permanente del terreno con materiale artificiale sono tali da eliminarne o ridurne la permeabilità”.

Purtroppo, fino a quando non vi sarà una legge nazionale contro il consumo del suolo, con delle specifiche definizioni uniformi valide per tutto il territorio italiano, le varie Regioni andranno in ordine sparso, “giocando” sulle varie definizioni terminologiche.

- **Comma 2** - Alla nuova lettera d bis) del comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018, si rileva che la presente definizione che qualifica la “legittimità” degli edifici (o parte degli stessi), non è conforme ai disposti dello “stato legittimo” introdotto dal comma 1 bis dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 (così come integrato in ultimo dall'art. 10, comma 1, lettera d, del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020), pertanto si ritiene che relativamente allo stato legittimo si sarebbe dovuto richiamare

(o riportare) esclusivamente la prima citata disposizione statale.

Pertanto, si ritiene che per fare definitivamente fare chiarezza da quando sia effettivamente necessario munirsi di un titolo abilitativo edilizio (comunque denominato) in base alla legislazione statale (pre e post L. 1150/1942), sarebbe stato opportuno rimandare alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 3 del 30/3/2009 resa in sede di adunanza plenaria (in merito vedasi anche articoli di commento pubblicati su www.lexambiente.it di seguito linkati).

<https://lexambiente.it/materie/urbanistica/184-dottrina184/10630-urbanisticalobbligo-di-munirsi-della-licenza-edilizia-su-tutto-il-territorio-comunale-esiste-dal-1935.html>

<https://lexambiente.it/materie/urbanistica/184-dottrina184/11206-1%E2%80%99obbligo-di-licenza-edilizia-prima-della-legge-n-1150-1942.html>

Art. 4.

(Inserimento dell'articolo 2 bis nella legge regionale 16/2018)

1. Dopo l'articolo 2 della l.r. 16/2018 è inserito il seguente:

“Art. 2 bis. (Incremento del carico antropico)

1. Per gli edifici a destinazione residenziale o con essa compatibile, per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva e per i rustici definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), non costituiscono incremento del carico antropico gli interventi per il recupero di volumi esistenti, anche a seguito di crolli e demolizioni, compresi i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal piano regolatore generale vigente.

2. Per gli edifici di cui al comma 1 è ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari.

3. Fatte salve diverse disposizioni stabilite dagli strumenti urbanistici, l'incremento volumetrico esterno all'impronta al suolo dell'edificio esistente costituisce incremento del carico antropico, salvo l'ampliamento di 30 metri quadrati di superficie esclusivamente per adeguamento igienico funzionale; sono fatte salve le limitazioni di cui all'articolo 11, comma 2, lettera b).”.

- **Comma 1** - Relativamente all'introduzione del nuovo art. 2 bis (commi 1, 2 e 3) nella L.R. 16/2018, rubricato “Incremento del carico antropico”, innanzitutto si sarebbe dovuto chiarire l'ambito di applicazione della normativa, se generale o specifica solo per la L.R. 16/2018. Inoltre la formulazione di detta nuova norma fa emergere inequivocabilmente che tale carico antropico non è altro che un sinonimo di “carico urbanistico”, concetto consolidato nel linguaggio urbanistico e finalizzato al dimensionamento del P.R.G.C. (per intenderci l'art. 20 della L.R. n. 56/1977); tale precisazione è opportuna in quanto viene da pensare che questa equivoca formulazione (“carico antropico”) finisca per interferire (“non casualmente” verrebbe da dire se è ci è concessa un po' di dietrologia) col concetto di “carico antropico” (assimilabile a “valore esposto”) che è invece proprio della materia della sicurezza idrogeologica, già riccamente disciplinata nel corso degli anni (Circolare P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP, relativa Nota tecnica esplicativa del maggio 1999 e Paragrafo 7 della D.G.R. 7/4/2014 n. 64-7417). Sarebbe pertanto necessario circoscrivere l'ambito di applicabilità del nuovo concetto di “carico antropico” (meglio se sostituito con “carico urbanistico”) escludendo ogni interferenza con la materia e soprattutto la normativa della sicurezza idrogeologica che nel tempo ha efficacemente perseguito il divieto di aumento del rischio (cfr. N.d.A. del P.A.I.) proprio con l'esclusione dell'incremento del carico

antropico nei contesti vulnerabili (classe IIIb).

Detta nuova definizione risulta anche essere in contrasto con la “voce 5 - carico urbanistico” riportata nel “Quadro delle definizioni uniformi” allegato al Regolamento edilizio tipo nazionale (di cui all’Intesa Conferenza Unificata 20/10/2016) e con l’equivalente art. 5 del Regolamento edilizio tipo regionale (di cui alla D.C.R. 28/11/2017 n. 247-45856), in cui si indica che vi è variazione di carico urbanistico in conseguenza all’attuazione di interventi urbanistico edilizi, oltretutto a seguito di mutamenti della destinazione d’uso.

Pertanto, al fine di non generare ulteriore “confusione normativa”, sarebbe stato più congruo non prevedere anche una deroga alla disposizione cristallizzata in questi ultimi 25 anni nel panorama normativo piemontese.

Art. 5.

(Sostituzione dell’articolo 3 della legge regionale 16/2018)

1. L’articolo 3 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

“Art. 3. (Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso)

1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli immobili legittimamente realizzati e alle relative aree di pertinenza esistenti alla data di approvazione della presente legge, fatte salve le limitazioni di cui all’articolo 11 e legittimi, ai sensi dell’articolo 2, comma 1, lettera d bis), all’atto della presentazione della domanda di intervento di riuso e di riqualificazione.

2. Ai fini del riuso e della riqualificazione degli immobili di cui al comma 1 si rinvia a quanto previsto:

- a) dal PPR, dai piani territoriali e dai piani regolatori generali, nonché dai loro strumenti attuativi;
- b) dall’articolo 5 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l’economia), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106;
- c) dall’articolo 14, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) dalle disposizioni di cui al presente capo, come previsto al comma 5.

3. Limitatamente ai casi di cui al comma 2, lettera b), il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla deliberazione comunale che dichiara:

- a) l’interesse pubblico dell’iniziativa in progetto. L’effettiva riqualificazione integra l’interesse pubblico ove rimuova, relativamente a edifici degradati o con funzioni incongrue o dismessi, anche mediante il mutamento di destinazioni d’uso, condizioni di degrado sociale, edilizio, economico, anche singolarmente intese;
- b) il corretto inserimento dell’intervento nel contesto urbano;
- c) l’eventuale attribuzione di volume o superficie premiale, espressa applicando i parametri di cui alla normativa locale;
- d) l’eventuale delocalizzazione di superficie o volume, in tutto o in parte, in area o aree diverse, purché non caratterizzate da inedificabilità assoluta. La dotazione delocalizzata può aggiungersi a quella esistente o prevista dalla disciplina urbanistica vigente;

e) gli interventi eventualmente necessari per conseguire l'armonizzazione architettonica e paesaggistica rispetto al contesto edificato, con facoltà di concedere, previa motivazione, premialità anche maggiori rispetto a quelle di cui alla lettera c). Fatto salvo quanto previsto dalla deliberazione del consiglio comunale, trova applicazione la disciplina prevista dal PRG vigente nel comune.

4. Il procedimento atto al rilascio del titolo abilitativo edilizio in deroga è esperito nel rispetto delle prescrizioni relative ai tempi di cui all'articolo 20 del d.p.r. 380/2001 o dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133) relativamente alla fase istruttoria a seconda del procedimento utilizzato; il provvedimento che lo conclude è emesso entro i termini massimi di cui all'articolo 2, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

5. Le amministrazioni comunali e le loro forme associative, con motivata deliberazione, possono disporre sull'applicazione delle disposizioni del presente capo, fatta eccezione per le fattispecie di cui al comma 2, lettere b) e c), anche escludendo edifici o gruppi di edifici.

6. Le disposizioni della presente legge, diverse da quelle che prevedono premialità, si applicano anche nei casi in cui non vi è ricorso alle premialità previste dalla presente legge.

7. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, relativi ad edifici o parti di edifici realizzati legittimamente, anche in assenza di titolo edilizio, perché non richiesto dalla legge al momento della loro costruzione o legittimati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d bis), sono ammessi purché meramente relativi alla conservazione e all'adeguamento alle norme in materia di consumi energetici ed antisismiche di quanto a suo tempo realizzato o legittimato anche se non conforme alla disciplina urbanistica vigente.”.

- **Comma 1** - Al comma 1 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si ritiene che relativamente agli “immobili legittimi”, il rimando all'art. 2 comma 1 lettera d bis) noi sia corretto, come peraltro già in precedenza rilevato per il comma 2 dell'art. 3, in quanto la definizione di immobile legittimo deve essere tratta (o rimandare) a quanto disposto dal comma 1 bis dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 (così come integrato in ultimo dall'art. 10, comma 1, lettera d, del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020).
- **Comma 1** - Al comma 3 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, oltre a rilevarsi che per una maggior chiarezza si sarebbe dovuto indicare che la citata “deliberazione comunale” (per interventi art. 5 D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011) non può che essere del “consiglio”, in quanto trattasi di specifica “deroga” ad uno strumento urbanistico generale (P.R.G.) approvato dal consiglio comunale, si rileva che anche per gli interventi di cui al Capo I, Titolo II della L.R. 16/2018 (lettera d comma 2), si sarebbe dovuta indicare l'assoluta necessità di una previa deliberazione del consiglio comunale (al rilascio del permesso di costruire); questo in quanto detti interventi sono qualificati/qualificabili come “interventi in deroga” ai vigenti P.R.G. e per tale motivo non possono essere “autorizzati” esclusivamente con un provvedimento del solo “organo di gestione” (rilascio del titolo abilitativo in deroga), ma che per gli stessi sia necessario anche un provvedimento dell’“Organo di indirizzo politico” (approvazione di una specifica deliberazione consiliare).

- **Comma 1** - Alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 3 ed al comma 4 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, non è dato a comprendersi se trattasi di una sorta di “attuazione regionale” di cui al comma 9 dell’art. 5 del D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011.
- **Comma 1** - Alla lettera e) del comma 3 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, relativamente agli interventi di cui ai commi 9, 10, 11 e 14 del citato art. 5 del D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011, non si ritiene possibile che una disposizione regionale possa prevedere che una semplice delibera ancorché consiliare possa concedere premialità maggiori di quelle che già prevede la già citata disposizione statale.
- **Comma 1** - Al comma 4 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, viene indicato che il procedimento del titolo edilizio in deroga è esperito con le tempistiche di cui ai procedimenti dell’art. 20 (permesso di costruire) del D.P.R. 380/2001 o dell’art. 7 (procedimento unico S.U.A.P.) del D.P.R. 160/2010 e loro s.m.i., in realtà questa equiparazione non è affatto possibile, in quanto i procedimenti richiamati ineriscono ad istanze esclusivamente “tecniche” che non necessitano di passaggi, condivisioni ed atti “politici” (Delibera di Consiglio previo parere delle Commissioni consiliari competenti), come invece quelli che sono necessari per le deroghe di cui alla L. 106/2011 e di cui all’art. 14 del D.P.R. 380/2001, nonché per le deroghe di cui al Capo I del Titolo II della L.R. 16/2018. A supporto di questo si richiama il punto 2.4 “Tempi di istruttoria” dello specifico Comunicato dell’Assessore regionale pubblicato sul B.U.R. del 16/10/2014 (“*I progetti di cui alla legge n. 106/2011 sono per definizione complessi e richiedono una disamina tecnica e considerazioni articolate, diverse per più aspetti da quella propria dell’articolo 20 del DPR 380/2001. Si ritiene pertanto che, alla fase precedente la pronuncia del Consiglio Comunale, non siano applicabili i termini e i tempi relativi all’assenso del titolo edilizio ordinario.*”). Peraltro, si ritiene non sia di competenza della Regione individuare tempistiche procedurali inerenti a disposizioni legislative statali.
- **Comma 1** - Al comma 5 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, posto che non vi è margine di applicabilità delle vigenti disposizioni statali richiamate al comma 2 lettere b) e c), non si comprende invece se per le fattispecie di cui al Capo I del Titolo II della L.R. 16/2018 i comuni, con specifica deliberazione, possano disporre una totale (o solo parziale) esclusione della sua applicabilità.
- **Comma 1** - Al comma 7 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si ritiene che relativamente agli “edifici legittimati”, il rimando all’art. 2 comma 1 lettera d bis) noi sia corretto, come peraltro già in precedenza rilevato per il comma 2 dell’art. 3, in quanto la definizione di immobile legittimo deve essere tratta (o rimandare) a quanto disposto dal comma 1 bis dell’art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 (così come integrato in ultimo dall’art. 10, comma 1, lettera d, del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020). Nel contempo si rileva che in base alla vigente normativa statale (T.U. dell’edilizia), anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria debbono essere conformi alla disciplina urbanistica vigente (come indicato al comma 1 art. 6, comma 1 art. 6 bis e comma 1 lettera a art. 22 del D.P.R. 380/2001) e certo non può essere una disposizione regionale a prevedere delle disposizioni derogatorie a norme di rango statale.

Art. 6.

(Abrogazione dell'articolo 4 della legge regionale 16/2018)

1. L'articolo 4 della l.r. 16/2018 è abrogato.

Art. 7.

(Sostituzione dell'articolo 5 della legge regionale 16/2018)

1. L'articolo 5 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

“Art. 5. (Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia)

1. Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001, agli interventi di ristrutturazione edilizia, riferiti ad edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge e legittimi all'atto di presentazione della domanda di intervento, salve diverse disposizioni di legge, sono consentiti gli incrementi di volumetria previsti dal presente articolo.

2. Per gli edifici o parti di essi, con destinazioni totalmente o in parte residenziale o turistico-ricettiva o direzionale, previste dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 25 per cento della superficie o del volume legittimamente esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente. Solo per gli edifici residenziali esistenti, uni o bifamiliari, è comunque ammesso un ampliamento di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare. Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. La facoltà di operare l'ampliamento non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro.

3. Per gli edifici con destinazione, totalmente o in parte, produttiva, industriale, logistica o artigianale prevista dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o del volume esistente o della superficie lorda esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente, 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. In ogni caso tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Nel caso di immobili frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento è riferito ad ogni unità, regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità richiedente che ne fa richiesta. La facoltà di operare l'ampliamento non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro.

4. Per gli edifici con destinazione, totalmente o in parte, commerciale prevista dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, 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 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente. Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Sono esclusi gli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro e di risanamento conservativo. La superficie di vendita totale dopo l'ampliamento deve rispettare la normativa di settore e l'ampliamento di cui al presente comma non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita.

5. La premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 è aumentata del 10 per cento 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 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto definito all'articolo 2. Fermo restando la riduzione di almeno il 20 per cento di suolo impermeabilizzato esistente, la premialità è altresì aumentata del 20 per cento se si determina un aumento delle superfici da destinare a spazi pubblici o di interesse pubblico. Per la superficie resa permeabile all'interno delle aree con destinazione d'uso produttiva, sono stabiliti, al momento del rilascio del titolo edilizio, specifici criteri progettuali che escludono il rischio di carico inquinante, derivante da un uso improprio o a seguito del dilavamento delle acque meteoriche contaminate, provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

6. Al fine di incentivare la demolizione selettiva delle opere e dei manufatti di edilizia, in coerenza con l'obiettivo comunitario di cui all'articolo 6 della direttiva 98/2008/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 novembre 2008, relativa ai rifiuti e con le disposizioni nazionali e regionali in materia, la premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 è aumentata del 5 per cento se i materiali prodotti dalla demolizione vengono avviati ad operazioni di recupero, secondo i criteri definiti con deliberazione della Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare.

7. La premialità di cui al comma 2 è altresì aumentata del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo; i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 10, comma 6, previo parere della competente commissione consiliare.

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

9. Gli interventi di cui ai commi precedenti 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 fondiari stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

c) superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per

sopraelevare il fabbricato di un piano.

10. Il lotto di intervento può anche derivare da operazioni di ricomposizione fondiaria che devono comunque comprendere il lotto originario e che possono comprendere particelle ad esso adiacenti. E' comunque fatto salvo il disposto dell'articolo 3, comma 3, lettera d).

11. Per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici, trova applicazione quanto previsto all'articolo 2 bis, comma 1 ter, del d.p.r. 380/2001 per quanto attiene alle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati. Il ricorso a piani di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, è necessario solo nei casi in cui il mantenimento di distanze inferiori a quelle di cui al decreto ministeriale 1444/1968 avviene in zone omogenee di tipo A o in zone a queste assimilabili dai piani urbanistici comunali, fatte salve le diverse previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti. I suddetti piani sono quelli previsti all'articolo 32, comma 2, della l.r. 56/1977; ove possibile, trova applicazione l'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001.

12. Negli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti mutamenti delle destinazioni d'uso a favore di destinazioni compatibili o complementari, ove non esplicitamente escluse dal PRG.

13. Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comunque classificati, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso, si applica quanto disposto dal d.p.r. 380/2001.

14. Nel caso in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadano in centri storici e in insediamenti individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, trova applicazione quanto previsto all'articolo 11.”.

- **Comma 1** - La rubrica del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, recita “Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia”, in merito ci si chiede come una disposizione regionale possa individuare ulteriori disposizioni rispetto ad una definizione data dalla legislazione statale (T.U. dell'edilizia).
- **Comma 1** - Al comma 1 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si ritiene che il testo sia formulato in modo non corretto, in quanto in base alla richiamata lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi incrementi volumetrici, se non quelli previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali.
- **Comma 1** - Al comma 3 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si ritiene eccessiva l'introduzione del nuovo limite massimo di incremento di 2.000 mq., addirittura raddoppiato rispetto al previgente testo della L.R. 16/2018 ove detto limite era di 1.000 mq.; l'introduzione di un limite così alto vuol dire prendere in considerazione ed ammettere ampliamenti anche per grandi strutture esistenti (10.000 mq. x 20% = 2.000 mq.), sarebbe stato sicuramente più congruo mantenere il previgente limite.
- **Comma 1** - Al comma 4 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si rileva che diversamente dal testo previgente della L.R. 16/2018, con l'inserimento della locuzione “con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di tipologia superiore rispetto a quelle previste come compatibili dalla normativa regionale in materia”, si ammettono interventi di ampliamento anche sulle medie e grandi strutture commerciali nel solo rispetto dei limiti massimi ammessi dalla disposizione regionale

(D.C.R. 29/10/1999 in ultimo aggiornata con la D.C.R. 20/11/2012), senza prendere in considerazione le specifiche pianificazioni commerciali comunali calate sulle realtà locali; con la conseguenza che ora potranno essere derogati anche i limiti comunali di superficie per le medie o per le grandi strutture di vendita, introdotti dai comuni nei propri criteri commerciali e recepiti all'interno del P.R.G., “scardinando” quindi anche le relative programmazioni commerciali comunali.

- **Comma 1** - Al comma 5 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si rileva che, diversamente da quanto previsto dal testo previgente della L.R. 16/2018, le ulteriori premialità, oltre a venir estesa anche alla destinazione commerciale, sono state addirittura raddoppiate, passando dal 5% al 10% per tutte le destinazioni, con anche la possibilità di un'ulteriore aumento del 20% (che si somma al precedente 10%), nel caso vi sia un aumento delle superfici da destinare a spazi pubblici o di interesse pubblico, superfici peraltro non quantificate. Inoltre, relativamente allo stesso comma 5, si rimanda all'osservazione inerente alla definizione (ritenuta non propriamente corretta) di impermeabilizzazione, di cui alla lettera a) comma 1 dell'art. 2 non oggetto di modificazione da parte della presente L.R. 7/2022.
- **Comma 1** - Al comma 8 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si condivide la prima parte del comma inerente l'alternatività (non cumulabilità) degli interventi di ampliamento ammessi dal P.R.G. vigente con gli interventi di cui al presente articolo della L.R. 16/2018, se nonché l'introduzione del “fatto salvo che ...” nella seconda parte dello stesso comma rende praticamente sempre applicabile la cumulabilità degli interventi, in quanto le condizioni riportate (“deimpermeabilizzazione del suolo o efficientamento energetico o sistemi di recupero delle acque pluviali”) sono facilmente realizzabili/attuabili, ma soprattutto sono previste in alternativa (quindi basta il soddisfacimento di una di queste), con la conseguenza che tutti gli interventi potranno usufruire della sommatoria degli ampliamenti.

Preso atto delle molteplici (ed eccessive) previsioni di ampliamento in deroga di cui al presente art. 5, nonché del successivo art. 10, si rileva che utilizzando tutte le possibilità, si possono raggiungere i seguenti non giustificabili aumenti di superficie o volume:

- destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, aumento fino al 75% rispetto alla situazione attuale [25% (art. 5 comma 2) + 10% (art. 5 comma 5 primo periodo) + 20% (art. 5 comma 5 secondo periodo) + 5% (art. 5 comma 6) + 5% (art. 5 comma 7) + 10% (art. 10 comma 5)];
- destinazione produttiva, industriale, logistica e artigianale, aumento fino all'65% rispetto alla situazione attuale [20% (art. 5 comma 3) + 10% (art. 5 comma 5 primo periodo) + 20% (art. 5 comma 5 secondo periodo) + 5% (art. 5 comma 6) + 10% (art. 10 comma 5)];
- destinazione commerciale, aumento fino all'65% rispetto alla situazione attuale [20% (art. 5 comma 3) + 10% (art. 5 comma 5 primo periodo) + 20% (art. 5 comma 5 secondo periodo) + 5% (art. 5 comma 6) + 10% (art. 10 comma 5)].

Inoltre, preso atto che la stragrande maggioranza dei vigenti P.R.G. prevedono anche degli ampliamenti c.d. “una tantum” oltre gli indici ammessi dallo stesso strumento urbanistico generale, solitamente pari ad almeno il 20% dell'esistente superficie/volume, si otterrebbero degli

ampliamenti addirittura:

- del 95% per il residenziale, turistico-ricettivo e direzionale;
- dell'85% per il produttivo, industriale, logistico e artigianale;
- dell'85% per il commerciale.

In base a quanto sopra evidenziato, anche non volendo considerare e conteggiare gli eventuali ampliamenti ammessi di P.R.G. vigenti, gli ampliamenti massimi ammessi per le varie destinazioni previsti dagli articoli 5 e 10, si ritengono eccessivi, in alcun modo giustificabili e troppo “invasivi” rispetto ai vigenti P.R.G., gli stessi non avrebbero dovuto eccedere il 35-40% delle attuali superfici/volumi.

- **Comma 1** - Al comma 9 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, oltre ad essersi previste le deroghe per alcuni dei principali parametri previsti dai P.R.G. vigenti (altezza, oltreché superficie e volume), sono anche state previste deroghe, alle densità fondiari massime di cui alla specifica disposizione statale (art. 7 D.M. 1444/1968). Nel contempo si evidenzia la problematicità per il superamento dell'altezza massima stabilita dagli strumenti urbanistici, in quanto trattasi di una casistica oggetto di svariati contenziosi con i proprietari degli immobili frontistanti e conseguentemente anche con i Comuni (contenzioso sicuramente già aggravato dall'introduzione, dopo oltre 50 anni, della “devastante interpretazione” data all'art. 9 del D.M. 1444/1968, con la lettera b-bis, comma 1, art. 5 della L. 55/2019, nonché dalla formulazione del comma 1-ter, dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 così come introdotto dalla lettera a, comma 1, art. 10 della L. 120/2020). Si ritiene che sarebbe stato sicuramente più congruo e cautelativo, eliminare la deroga dell'altezza stabilita dai P.R.G. vigenti; in sede di osservazione alla Proposta di legge 125/2020, al fine di non creare ulteriori incertezze applicative con interpretazioni eterogenee, si era proposto di individuare un'altezza massima raggiungibile oltre quella stabilita dagli strumenti urbanistici, tenendo in considerazione che nel caso di edifici produttivi, industriali, artigianali o commerciali, stiamo parlando di altezze considerevoli per un nuovo piano (per esempio un limite non superiore a 3,5 m., sempre nel rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968).
- **Comma 1** - Al comma 10 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si ritiene che sarebbe stato più congruo prevedere il divieto di ricomposizione su lotti/particelle libere non ancora edificate, visto che detta disposizione dovrebbe riguardare il riuso e la riqualificazione dell'edificato e non anche nuovo consumo di suolo libero.
- **Comma 1** - Al comma 11 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, viene richiamata ed estesa per gli interventi in questione, l'applicazione della disposizione inerente la deroga in materia di distanza tra fabbricati di cui al comma 1-ter, dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 (così come introdotta dalla lettera a - comma 1 - art. 10 della L. 120/2020); detta disposizione, già molto “discutibile” e problematica per gli interventi in attuazione dei P.R.G. (in particolare per gli ampliamenti e le sopraelevazioni), viene ora estesa addirittura anche ai presenti interventi in deroga ai P.R.G., in merito si ritiene che detta “estensione applicativa” non sia assolutamente legittima in quanto una disposizione regionale non si ritiene possa prevedere l'estensione di una deroga introdotta da una norma statale ad una specifica disposizione regionale, peraltro anche in deroga. Nel contempo, nell'ultimo periodo, la prima citata disposizione viene anche integrata con una locuzione di dubbia

legittimità in quanto non prevista/conforme dalla citata norma statale sovraordinata, questo presumibilmente al fine di evitare la necessità di formazione dei piani di recupero/piani particolareggiati nei citati casi di deroga delle distanze per le zone omogenee di tipo A (centri storici) o similari (“... ove possibile, trova applicazione l’articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001”), con tutto ciò che ne consegue (mancata pubblicizzazione e della partecipazione, oltreché elusione del procedimento di VAS).

- **Comma 1** - Al comma 12 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, come già rilevato per il comma 1 dell’art. 2 della L.R. 16/2018, sarebbe stato opportuno introdurre una definizione in merito alla locuzione più volte richiamata nell’articolato “destinazioni d’uso compatibili o complementari”, al fine di avere un’omogenea applicazione nel territorio regionale, in particolare per il termine “complementare”.
- **Comma 1** - Al comma 14 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si rileva che contrariamente a quanto prevedeva il previgente testo, ora detti interventi sono anche ammessi nei centri storici e negli insediamenti individuati ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/1977, anche se la data di realizzazione degli edifici è precedente al 1950; conseguentemente vi sarà il serio rischio di perdere intere parti degli ambiti storicizzati e tradizionali dei centri storici e per contro non sarà semplice, in particolare per i comuni piccoli o piccolissimi, redigere gli specifici provvedimenti di esclusione applicativa di detta disposizione.
- Si rileva ancora che se il testo previgente del Capo I del Titolo II della L.R. 16/2018 non era considerato una “norma in deroga”, alla luce di uno specifico “escamotage tecnico-normativo”, quale quello della previa approvazione da parte del Consiglio comunale di una “modificazione non costituente variante” ai vigenti P.R.G. (comma 12 art. 17 della L.R. 56/1977), il nuovo testo del Capo I del Titolo II della L.R. 16/2018 si configura ora a tutti gli effetti come una “norma in deroga ai vigenti P.R.G.”, nonché in deroga anche ad alcune disposizioni di rango statale, deroghe che comportano conseguentemente l’obbligatorietà (e non la facoltà o l’esclusione) dell’applicazione del c.d. “contributo straordinario” di cui alla lettera d-ter) - comma 4 - art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Inoltre in riferimento a questa radicale modifica di impostazione, si nutrono quindi notevoli dubbi che la Regione possa unilateralmente introdurre delle “disposizioni in deroga” ai vigenti P.R.G., in assenza di una specifica “disposizione generale di indirizzo statale” in tal senso; in passato i c.d. “piani casa regionali” anch’essi in deroga ai P.R.G. (in Piemonte il Capo I della L.R. 20/2009 e s.m.i. ora abrogato) “derivavano” dall’Intesa della Conferenza Unificata dell’1/4/2009, di cui però in detta disposizione non viene fatto cenno.

Anche l’art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 (così come introdotto dalla L. 98/2013 e successivamente modificato e integrato dalla L. 55/2019 e poi dalla L. 120/2020), se è vero che le Regioni “possono prevedere, con proprie leggi regolamenti, disposizioni derogatorie al D.M. 1444/1968 ...”, per contro è anche vero che dette disposizioni “... sono finalizzate a orientare i comuni ...”, ma non ad introdurre deroghe unilaterali applicabili automaticamente senza alcuna modifica del P.R.G. e addirittura senza alcuna deliberazione del consiglio comunale.

- Infine, detto nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, congiuntamente alla nuova lettera d) comma 3 – art. 13 L.R. 56/1977 (come sostituita dal comma 1 del successivo art. 21), introduce in sostanza una nuova formulazione regionale dell'intervento di "ristrutturazione edilizia", molto più estensivo ed invasivo rispetto all'attuale, in quanto inclusivo di tutti i notevoli ampliamenti volumetrici e di superficie previsti dal citato nuovo art. 5, il tutto in evidente contrasto con la definizione sovraordinata data dal T.U. dell'edilizia (lettera d - comma 1 - art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), ove si recita che "... *l'intervento (di ristrutturazione edilizia n.d.r.) può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana*", in questo caso gli interventi in questione (art. 5 L.R. 16/2018 così come sostituito dalla presente L.R. 7/2022), sono configurabili a tutti gli effetti come ampliamenti volumetrici (peraltro "molto importanti") che eccedono le vigenti specifiche norme statali o i vigenti P.R.G. e quindi si ritiene debbano essere configurati come delle "nuove costruzioni" (lettera e.1 - comma 1 - art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Art. 8.

(Modifiche all'articolo 6 della legge regionale 16/2018)

1. Il comma 1 dell'articolo 6 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

"1. Il recupero del sottotetto è consentito purché esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché legittimo all'atto della presentazione della domanda di intervento. Per gli edifici realizzati dopo tale data, il sottotetto è recuperabile decorsi tre anni dalla realizzazione o ad avvenuto perfezionamento delle pratiche di legittimazione. Il sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore."

2. Il comma 2 dell'articolo 6 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

"2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui al comma 3, nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ricompresi in prossimità e nella stessa zona omogenea, purché le modificazioni della copertura siano riferite all'intero edificio e realizzate con un unico titolo abilitativo. L'intervento edilizio finalizzato al recupero di sottotetto esistente non costituisce incremento del numero di piani del fabbricato."

3. Dopo il comma 2 dell'articolo 6 della l.r. 16/2018 è inserito il seguente:

"2 bis. Ai fini dell'applicazione della presente legge, il recupero del volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, è ammesso per gli spazi la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei

locali, assicurando un rapporto pari o superiore a un sedicesimo. Le finestre inclinate a filo copertura rilevano ai fini di tale computo. Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.”.

4. Il comma 3 dell’articolo 6 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

“3. L’altezza media interna dei locali abitabili, di cui all’articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1, è calcolata per ogni singolo locale dividendo il volume interno netto per la superficie interna netta. Per il calcolo del volume interno netto l’altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all’intradosso del solaio di copertura sovrastante senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti e in tal caso il volume interno è misurato all’estradosso degli stessi; la superficie interna netta è calcolata al netto delle murature, in deroga all’articolo 26 del regolamento edilizio tipo regionale, l’altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori e di servizio, indicati all’articolo 2, comma 1, lettera c), numero 2), 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. Concorrono al calcolo delle altezze anche gli abbaini, esistenti o in progetto.”.

5. Al comma 5 dell’articolo 6 della l.r. 16/2018, dopo le parole “dalle urbanizzazioni primarie” sono aggiunte le seguenti: “o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti.”.

6. Il comma 7 dell’articolo 6 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

“7. Il recupero dei sottotetti esistenti è sempre ammesso indipendentemente dagli indici o dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.”.

7. All’ultimo periodo del comma 8 dell’articolo 6 della l.r. 16/2018, le parole “il modello di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 10 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell’edificio.” sono sostituite dalle seguenti: “le modalità correnti per le nuove costruzioni.”.

8. Il comma 9 dell’articolo 6 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

“9. 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.”.

9. Dopo il comma 10 dell’articolo 6 della l.r. 16/2018 sono inseriti i seguenti:

“10 bis. Le misure minime, di cui al presente articolo e di cui al decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975, non si applicano, ai sensi dell’articolo 2, comma 1, lettera d bis), ai sottotetti esistenti, compresi quelli privi di agibilità, sottoposti ad interventi edilizi non eccedenti il restauro o risanamento conservativo, nel caso in cui, con tale intervento, si configuri un mantenimento o un miglioramento di anche solo uno dei requisiti tecnici o igienico-sanitari esistenti. La realizzazione del primo servizio igienico, anche con dimensioni inferiori a quanto stabilito dai regolamenti comunali, è consentita se produce un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari esistenti.”.

10 ter. I locali sottotetto, collegati funzionalmente direttamente o indirettamente a locali abitabili, possono essere utilizzati e resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali.”.

- **Comma 1** - Al nuovo comma 1 dell’art. 6 della L.R. 16/2018, si ritiene incomprensibile, privo di buon senso (e forse anche non legittimo) avere una disposizione per il recupero di sottotetti esistenti che però in realtà possono anche non ancora esistere, nel contempo si rileva essere troppo limitato il termine di tre anni dalla sua realizzazione per poter applicare detta disposizione, sarebbe stato più congruo individuare un “termine certo” desumibile dalla presentazione di una documentazione probante (per es. 5 anni dall’ultimazione lavori), questa mancata individuazione di un termine temporale certo, avrà la conseguenza che praticamente tutte le nuove costruzioni tenderanno a realizzare già un sottotetto (indicato come non abitabile) ma con altezze idonee per una futura trasformazione. Allo stesso comma sarebbe stato opportuno e necessario chiarire (al comma 1 dell’art. 2 della L.R. 16/2018) che cosa si intenda per “destinazioni d’uso complementari”.
- **Comma 2** - Al nuovo comma 2 dell’art. 6 della L.R. 16/2018, si rileva come inaccettabile (e di dubbia ammissibilità) la generica previsione introdotta con detto nuovo comma, in quanto ammettendo di modificare anche le altezze di colmo e di gronda (tradotto “ammettendo anche una sopraelevazione”) dei sottotetti, senza peraltro individuarne una quota massima, conseguentemente si permette che venga completamente snaturato e stravolto il principio del “recupero dei sottotetti esistenti”, in quanto non solo gli stessi potranno “anche non ancora esistere” alla data attuale (comma 1), ma ora gli stessi sottotetti potranno anche essere sopraelevati per raggiungere le altezze minime.
- **Comma 3** - Al nuovo comma 2 bis dell’art. 6 della L.R. 16/2018, si rileva che l’indicata “previsione di apertura ... e terrazzi”, in realtà non sia propriamente necessaria “per assicurare l’osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali”; allo stesso comma non si ritiene legittimo dimezzare il parametro del rapporto di aeroilluminazione naturale dei locali ad 1/16 della superficie, in quanto il vigente parametro (1/8) è stato introdotto dall’art. 5 del D.M. 5/7/1975 ed una disposizione regionale non può certo derogare ad una disposizione di carattere generale di livello statale in materia di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione e la specifica disposizione di deroga di cui al comma 2-bis dell’art. 10 del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020 (introdotto dalla lettera f-bis - comma 1 - art. 51 della L. 108/2021 in sede di conversione del D.L. 77/2021) è inerente esclusivamente agli immobili di interesse culturale di cui al D.Lgs. 42/2004. Relativamente all’ultimo periodo dello stesso comma, si rileva che l’indicata possibilità di “riposizionamento verso il basso dell’ultimo solaio” al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile al piano sottotetto soprastante, comporta necessariamente degli interventi strutturali anche molto importanti, di non semplice realizzazione, quali demolizioni delle strutture verticali, orizzontali ed inclinate del sottotetto, oltreché di parte delle strutture del piano sottostante, che sembrerebbero non essere compatibili con un “recupero” del piano sottotetto che in detto caso verrebbe totalmente demolito.
- **Comma 4** - Al nuovo comma 3 dell’art. 6 della L.R. 16/2018, si rileva che rispetto alle disposizioni regionali che si sono cristallizzate dal 1998 ad oggi, prima con la L.R. 6/8/1998 n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti) e poi con il previgente art. 6 della L.R. 16/2018, vengono ulteriormente ridotte le altezze medie interne, per i locali abitabili a 2,2 m. (rispetto ai precedenti 2,4 m.) e per gli spazi accessori e di servizio a 2,0 m. (rispetto ai precedenti 2,2 m.), nonché per i territori al di sopra dei 1.000 m. di altitudine a 2,0 m. per i locali abitabili (rispetto ai precedenti 2,2 m.), senza peraltro più individuare le altezze minime per i locali abitabili e per gli spazi accessori e di servizio, in caso di soffitto non orizzontale, il tutto in assenza di una disposizione di rango statale

di indirizzo.

- **Comma 9** - Relativamente al nuovo comma 10 bis dell'art. 6 della L.R. 16/2018, si rileva non del tutto comprensibile la finalità del primo periodo di detto nuovo comma, in quanto non è dato a comprendersi per quale motivo le altezze di cui al presente articolo non dovrebbero essere applicate anche per i locali sottotetto esistenti, questo potrebbe comportare la trasformazione di sottotetti esistenti o peggio ancora di locali sottotetto già trasformati in locali abitativi in assenza di titolo abilitativo, con altezze medie addirittura inferiori a quelle indicate al comma 3 dell'art. 6 della L.R. 16/2018. In sede di osservazioni alla Proposta di legge 125/2020, al fine di evitare pericolose interpretazioni ed errate applicazioni, si era proposta l'introduzione del seguente nuovo comma all'art. 6 della L.R. 16/2018: "11. Qualora all'interno di un sottotetto legittimamente realizzato, siano state effettuate delle opere in difformità o assenza dai titoli abilitativi, le stesse potranno essere regolarizzate avvalendosi dell'accertamento di conformità previsto dagli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001."
- **Comma 9** - Relativamente all'inserimento del nuovo comma 10 ter dell'art. 6 della L.R. 16/2018, si rileva che l'utilizzo di locali sottotetto, ancorché come "spazi accessori e di servizio" può essere attuata esclusivamente se detti spazi rispettano le altezze medie di cui all'art. 6 della L.R. 16/2018, in quanto gli stessi spazi sono esplicitamente definiti al numero 2) - lettera c) - comma 1 dell'art. 2 della stessa L.R. 16/2018; anche qui si rischiano pericolose interpretazioni ed errate applicazioni, con possibili utilizzi di sottotetto (o parti di sottotetto) con altezze medie addirittura inferiori a quelle indicate al comma 3 dell'art. 6 della L.R. 16/2018.

Art. 9.

(Modifiche all'articolo 7 della legge regionale 16/2018)

1. Il comma 1 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

"1. Gli interventi di recupero, a solo scopo residenziale o per destinazioni d'uso compatibili o complementari con la residenza, dei rustici, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), sono consentiti se gli edifici interessati:

a) sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 o, 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;

b) sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti."

2. Il comma 5 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è abrogato.

3. Al comma 6 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018, le parole "tradizionali e compatibili" sono sostituite dalle seguenti: "tradizionali o compatibili".

4. Il comma 7 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è abrogato.

5. Il comma 8 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

"8. 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 ammessa la loro demolizione e ricostruzione, anche con sagoma diversa dall'esistente, al fine di adeguarla all'intervento complessivo.”.

6. Al comma 9 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018, le parole “, lettere c) e d)” sono soppresse.

7. Al comma 12 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018, la parola “terzo” è sostituita dalla seguente: “quinto”.

8. Il comma 13 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

“13. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo alleggi 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.”.

9. Dopo il comma 14 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è aggiunto il seguente:

“14 bis. I locali sottotetto, collegati funzionalmente a locali abitabili non rispondenti ai requisiti di cui ai commi precedenti, possono essere utilizzati o resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali.”.

- **Comma 1** - Relativamente al nuovo comma 1 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, si ritiene che sarebbe stato opportuno e necessario chiarire (al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018) che cosa si intenda per “destinazioni d'uso complementari”.
- **Comma 1** - Relativamente alla nuova lettera a) del nuovo comma 1 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, si ritiene assolutamente non congruo aver esteso la possibilità di recupero anche per le strutture realizzate successivamente al 1967, con la sola condizione della tipologia costruttiva e dei materiali tipici, in quanto non introducendo alcuna data, si potrebbe addirittura realizzare oggi un “rustico” con dette tipologie, per poterlo poi trasformare a scopo residenziale, il tutto peraltro in difformità dalle disposizioni regionali che si sono cristallizzate dal 2003 ad oggi, prima con la L.R. 29/4/2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) e poi con il previgente art. 7 della L.R. 16/2018.
- **Comma 1** - Relativamente alla nuova lettera b) del nuovo comma 1 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, si nutrono notevoli dubbi sulla legittimità relativa all'eliminazione dell'obbligo al reperimento sia dei parcheggi privati (art. 41-sexies della L. 1150/1942 e s.m.i.), che dei parcheggi pubblici (lettera d - numero 1 - comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.), questo in particolare nei recuperi dei rustici che realizzano un mutamento della destinazione d'uso con formazione di nuove unità immobiliari e quindi si ritiene vadano ad incrementare l'esistente “carico urbanistico”.
- **Comma 5** - Relativamente al nuovo comma 8 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, non si ritiene assolutamente accettabile la nuova formulazione di detto comma, in quanto con l'implementazione

del primo periodo rispetto al testo previgente, con la locuzione “con la presenza di caratteri insediativi e architettonici tradizionali che il comune intende salvaguardare”, in quanto con detta locuzione, peraltro troppo soggettiva, in assenza di una specifica indicazione e/o individuazione comunale, si andrebbero ad ammettere modifiche anche sostanziali dei principali caratteri architettonici dei rustici (sagome, altezze di colmo e gronda, pendenza delle falde, ecc.), con una conseguente perdita di svariati fabbricati che connotano le architetture tradizionali c.d. “povere” ma che caratterizzano i territori in particolare quelli agricoli. Parimenti non si ritiene accettabile la possibilità, rispetto alle disposizioni che si sono cristallizzate dal 2003 ad oggi, prima con la L.R. 29/4/2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) e poi con il previgente art. 7 della L.R. 16/2018, di ammettere oltre alla demolizione e ricostruzione anche una “diversa sagoma”, perché un conto è ammettere una possibile ricostruzione di parti di edifici crollati o dichiarate, altro discorso è ammettere demolizioni e ricostruzioni di edifici con ricomposizione degli stessi (quindi con diversa sagoma), così facendo praticamente si ammetterebbe la demolizione e ricostruzione con stravolgimenti planivolumetrici per buona parte delle cascine tradizionali piemontesi.

Art. 10.

(Sostituzione dell'articolo 8 della legge regionale 16/2018)

1. L'articolo 8 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

“Art. 8. (Norme per la decostruzione)

1. Gli edifici localizzati in zona agricola, legittimi alla data della richiesta di intervento, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 40 per cento della superficie coperta esistente con un limite di 2000 metri cubi, utilizzabile in altra area urbanizzata o adiacente ad un'area urbanizzata o edificata dello stesso comune, previa variante urbanistica semplificata, approvata ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977; tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona.

2. 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; tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona.

3. Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, nel caso sia dismessa gratuitamente al comune almeno il 20 per cento della superficie pertinenziale dell'edificio demolito per la realizzazione di servizi pubblici, è ammesso un incremento del 5 per cento della volumetria ricostruibile.

4. Gli interventi di cui ai commi precedenti comprendono la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del volume decostruito, comprensivo delle pertinenze.

5. Le premialità di cui al presente articolo sono ammesse solo a condizione che le superfici permeabili finali dopo gli interventi abbiano una maggiore estensione di quelle iniziali, calcolate in

modo complessivo sui lotti oggetto di demolizione e sui lotti oggetto di nuova costruzione.”.

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 8 della L.R. 16/2018, si rileva che contrariamente a quanto previsto nel testo vigente non è più indicato un periodo temporale iniziale (“... realizzati dopo il 1950 ...”), inoltre non è nemmeno indicato un periodo temporale finale, conseguentemente potranno usufruire della presente disposizione sia i fabbricati agricoli tradizionali anche di “epoca antica” che quelli meno tradizionali (strutture prefabbricate) edificati in tempi recenti o che verranno edificati in futuro, sarebbe stato più opportuno precisare che l’applicazione era prevista per “Gli edifici localizzati in zona agricola, realizzati dopo il 1950 e prima dell’entrata in vigore della presente legge, legittimi alla data della ...”. Nel contempo allo stesso nuovo comma 1, oltre a rilevarsi che detti edifici potrebbero anche attualmente essere utilizzati, si rileva che il limite introdotto di 2.000 mc. oggetto di trasferimento (previa variante semplificata al P.R.G.), sembrerebbe essere eccessivo, in quanto equivalente a circa 670 mq. di superficie (circa 8 alloggi di circa 84 mq.), era sicuramente più congruo il limite di 1.000 mc. proposto in sede di osservazione alla Proposta di legge 125/2020; nel contempo per lo stesso comma, non si ritiene assolutamente accettabile ammettere dette rilocalizzazioni anche in “area adiacente ad un’area urbanizzata o edificata”, in quanto questo significherebbe andare a rilocalizzare questi volumi/superfici anche in aree libere, con quindi un nuovo consumo di suolo.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 2 del nuovo art. 8 della L.R. 16/2018, oltre a rilevarsi anche in questo caso la mancata indicazione di un periodo temporale iniziale e finale con le possibili conseguenze indicate al precedente comma 1, si rileva addirittura che per detti immobili, in questo caso inutilizzati, si potrebbe recuperare fino al 100% della capacità edificatoria, sempre con il limite di 2.000 mc., con la possibilità di trasferire (previa variante semplificata al P.R.G. o anche con permesso di costruire in deroga D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011) detta capacità addirittura in aree di altri comuni (ci si chiede come questo sia possibile ed in base a che norma statale sovraordinata). Nel contempo, si ribadiscono anche per detto comma, le perplessità evidenziate per il precedente, relative al limite volumetrico troppo alto (2.000 mc.) ed alla possibilità di rilocalizzare dette capacità edificatorie anche in aree libere adiacenti ad aree urbanizzate o edificate con quindi nuovi consumi di suolo libero.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 3 del nuovo art. 8 della L.R. 16/2018, si rileva che come se non bastassero le capacità edificatorie di cui ai precedenti commi 1 e 2, con il presente viene concesso un’ulteriore 5% della volumetria ricostruibile; detta premialità viene concessa in cambio di una “curiosa” dismissione di un’area per realizzare servizi pubblici in ambito agricolo.

Art. 11.

(Inserimento dell’articolo 8 bis nella legge regionale 16/2018)

1. Dopo l’articolo 8 della l.r. 16/2018 è inserito il seguente articolo:

“Art. 8 bis. (Norme per la delocalizzazione dei fabbricati localizzati in aree a rischio idraulico o geologico)

1. 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 dell’articolo 5, comma 9, del decreto-legge 70/2011.

2. La deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3, 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.

3. Il rilascio del permesso di costruire di cui al presente articolo avviene:

a) senza la corresponsione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d ter), del d.p.r. 380/2001;

b) mediante conteggio degli oneri di urbanizzazione relativi al solo incremento del carico urbanistico considerando la volumetria demolita in detrazione;

c) con una riduzione dell'entità del costo di costruzione determinata dal consiglio comunale con la deliberazione di cui all'articolo 3, comma 3.

4. L'area di pertinenza degli edifici demoliti è inedificabile.

5. È facoltà del richiedente, in caso di cessione gratuita del lotto deimpermeabilizzato al comune, chiedere la riduzione del contributo di costruzione per le premialità, ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del d.p.r. 380/2001 e a parziale copertura dei costi di demolizione e deimpermeabilizzazione del lotto.

6. La delocalizzazione di cui al presente articolo avviene nel rispetto delle norme di attuazione e delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici individuati dal PPR, previo parere obbligatorio ai sensi della normativa vigente, limitatamente alle aree di cui all'articolo 136, comma 1, lettere a) e b), del d.lgs. 42/2004.

7. La delocalizzazione di cui al presente articolo può avvenire anche tra due comuni, previa variante semplificata ai sensi dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977.”.

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, si rileva che viene prevista la possibilità per i fabbricati siti in aree pericolose dal punto di vista idraulico e geomorfologico di essere demoliti e rilocalizzati in altre aree, per il tramite del permesso di costruire in deroga di cui al D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011, nel merito si rileva che l'utilizzo di detta disposizione per “ridurre il rischio idrogeologico” (con una delocalizzazione), potrebbe essere improprio e quindi generare dubbi di legittimità, questo in quanto la stessa disposizione (comma 9 art. 5) si applica unicamente “al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili” e

non anche per “valorizzare” volumetrie ora penalizzate dalle condizioni di sicurezza territoriale. Detta lettura viene peraltro rafforzata dai chiarimenti emessi dalla stessa Regione Piemonte (Circolare P.G.R. 9/5/2012, n. 7/UOL e Comunicato dell’Assessore regionale pubblicato sul B.U.R. del 16/10/2014), in cui si conferma questa esclusiva finalità (“interventi volti a porre rimedio, ... a situazioni degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, o sotto il profilo sociale ed economico”).

Inoltre, preso atto che una parte rilevante del territorio piemontese, in primis quello montano, ma anche quello agricolo e non solo, ricade in classe IIIa e quindi in area a rischio, l’aspetto che più preoccupa è il principio che sta alla base di questa norma, in quanto è impensabile che si possa sempre e comunque demolire perché “a rischio”, almeno per le zone meno a rischio tra quelle individuate, visto che le stesse disposizioni regionali (Circolare P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP e Nota Tecnica esplicativa regionale del 1999) ammettono in classe IIIa (salvo per gli ambiti con dissesti attivi) l’edificabilità delle residenze agricole e per gli altri immobili ammettono il non “incremento del carico antropico”. Peraltro, potenzialmente, c’è anche il gravissimo pericolo che si perda (venga demolito) una consistente parte del patrimonio architettonico montano e rurale, di valore documentario e storico (sovente abbandonato) posto in classe IIIa, in quanto nella sostanza si potrebbero demolire baite, strutture di alpeggio, edifici isolati, piccoli insediamenti sparsi, cascine e fabbricati rurali o ex rurali e che le relative volumetrie incrementate, possano trasformarsi in villette nei pressi degli abitati, il tutto a discapito del già fragile patrimonio storico-culturale ed architettonico di dette zone.

Nel contempo si sarebbe dovuto indicare che le “aree di atterraggio” per dette volumetrie/superfici, avrebbero dovuto essere esclusivamente ambiti già edificati, al fine di non andare a consumare ulteriore suolo libero.

- **Comma 1** - Relativamente alla lettera a), comma 2 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, si rileva che nella relativa delibera oltre a prevedere i tempi per la demolizione di tutti i volumi esistenti, avrebbe dovuto specificare l’esclusione degli immobili di interesse storico, artistico o documentario; alla stessa lettera si ritiene che per il termine “rinaturalizzazione” si sarebbe dovuto introdurre una specifica definizione all’art. 2 della L.R. 16/2018, al fine di evitare di avere le più svariate e fantasiose interpretazioni applicative.
- **Comma 1** - Relativamente alla lettera b), comma 2 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, non si ritiene accettabile la possibilità di poter delocalizzare/rilocalizzare in aree non ancora edificate, ancorché già dotate di opere di urbanizzazione, in quanto questo potrebbe voler anche dire aree libere (anche agricole) adiacenti/confinanti ad aree già dotate di opere di urbanizzazione.
- **Comma 1** - Relativamente alla lettera c), comma 2 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, non si ritiene accettabile la possibilità di poter modificare anche la destinazione d’uso in deroga a quelle previste dal vigente P.R.G., oltreché anche l’altezza.
- **Comma 1** - Relativamente alla lettera d), comma 2 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, si rileva che oltre tutte le precedenti deroghe ammesse (delocalizzazione/rilocalizzazione, destinazione d’uso e altezza), con la presente lettera si ammettono anche delle premialità che oltre ad essere non giustificabili in quanto troppo elevate (da un minimo del 50% incrementabile fino al 100% ed in

assenza di alcun tetto massimo), sono peraltro anche in totale contrasto (eccedenza) con quelle massime ammesse dalle specifiche disposizioni di cui all'art 5 del D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011 a cui il presente articolo fa esplicito riferimento.

- **Comma 1** - Relativamente alla lettera a), comma 3 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, si rileva che l'indicata esclusione dell'applicazione del c.d. "contributo straordinario" per interventi in deroga ai vigenti strumenti urbanistici generali, si ritiene essere in palese contrasto con il principio generale di cui alla lettera d-ter), comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (così come introdotto a suo tempo dal D.L. 133/2014 convertito in L. 164/2014), che recita "... alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga".
- **Comma 1** - Relativamente al comma 4 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, giustamente viene previsto che l'area di pertinenza degli edifici demoliti sia resa inedificabile, ma per avere certezza di questo, sarebbe stato necessario richiedere la presentazione di una specifica "documentazione probante" valevole anche nei confronti dei terzi, quale la stipula di idoneo atto di impegno registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, in analogia all'atto di impegno che debbono fare gli agricoltori per mantenere la destinazione degli immobili a servizio dell'attività agricola (comma 7, art. 25 L.R. 56/1977).
- **Comma 1** - Relativamente al comma 6 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, si ritiene che una Regione non possa stabilire quando sia o meno necessario il titolo paesaggistico per gli interventi nelle aree soggette ai disposti di cui alla Parte terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., conseguentemente si ritiene che lo stesso titolo (comunale o regionale a seconda della fattispecie di cui all'art. 3 della L.R. 32/2008 e s.m.i.) dovrà essere obbligatoriamente richiesto per tutte le fattispecie ricadenti in aree soggette a tutela paesaggistica (artt. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004 oltreché per le ulteriori aree/immobili specificamente individuate dal PPR) e non solo limitatamente alle aree indicate (lettere a e b - comma 1 - art. 136 D.Lgs. 42/2004).
- **Comma 1** - Relativamente al comma 7 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, pur tralasciando le palesi difficoltà amministrative, non si comprende in base a quale norma statale sovraordinata le citate delocalizzazioni o rilocalizzazioni possano avvenire anche in altri comuni, posto che le "varianti semplificate ai P.R.G." di cui al richiamato art. 17-bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., non trattano in alcuna fattispecie gli spostamenti di capacità edificatoria da un comune ad un altro.

Art. 12.

(Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 16/2018)

1. Al comma 4 dell'articolo 10 della l.r. 16/2018, le parole "o organismo abilitato" sono soppresse.
2. Al comma 6 dell'articolo 10 della l.r. 16/2018, le parole " , i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione dei requisiti di cui al comma 4 per gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7, prevedendo una diversificazione in ragione dell'intervento previsto, nonché" sono soppresse.
3. Dopo il comma 6 dell'articolo 10 della l.r. 16/2018, sono aggiunti i seguenti:
"6 bis. Le misure minime di cui al decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 non si applicano

agli edifici e parti di edifici esistenti, quali unità immobiliari e locali, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d bis), compresi quelli privi di agibilità, sottoposti ad interventi edilizi non eccedenti il restauro o il risanamento conservativo, nel caso in cui, con tale intervento, si configura un mantenimento o un miglioramento di anche solo uno dei requisiti tecnici o igienico- sanitari esistenti.

6 ter. La realizzazione del primo servizio igienico, anche con dimensioni inferiori a quanto stabilito dai regolamenti comunali, è consentita se produce un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari esistenti.”.

- **Relativamente al comma 3 (non oggetto di modifica) dell'art. 10 della L.R. 16/2018**, non si ritiene legittimo aver equiparato gli utilizzi dei proventi derivanti dalla monetizzazione con quelli derivanti dagli oneri di urbanizzazione non scomutati, in quanto le monetizzazione degli standard urbanistici debbono essere vincolati a specifico centro di costo per l'acquisizione e realizzazione di ciò che non ha realizzato il privato, in caso invece di utilizzo per altri scopi verrebbero a mancare parte degli standard urbanistici in riferimento alle destinazioni autorizzate; invece gli oneri di urbanizzazione sono vincolati a specifico centro di costo per gli usi previsti dalla specifica disposizione statale (comma 460 dell'art. 1 della L. 232/2016, così come integrato dall'art. 1 bis della L. 172/2017) e molto difficilmente potranno essere utilizzati per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi connessi al contesto in cui ricade l'intervento.
- **Comma 3** - Relativamente al nuovo comma 6 bis dell'art. 10 della L.R. 16/2018, si rileva non del tutto comprensibile la finalità di detto nuovo comma, in quanto praticamente tutti gli interventi ammessi dai Capi I e II del Titolo II (artt. 3 all'8 bis) della L.R. 16/2018, rientrano nelle varie fattispecie della ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento; nel contempo non si ritiene legittima la parte in cui viene riportato che “le misure minime del D.M. 5/7/1975 non si applicano agli edifici e parti di edifici esistenti, ... compresi quelli privi di agibilità”, in quanto non rispettosa delle vigenti disposti statali, che al massimo avrebbero dovuto essere richiamate (commi 2 e 2-bis - art. 10 - D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020 e s.m.i.). L'applicazione della presente non corretta disposizione regionale potrebbe comportare la trasformazione di edifici o sue parti con altezze inferiori a quelle indicate dalle vigenti disposizioni, nonché addirittura da quelle di cui all'art. 6 della L.R. 16/2018.

Art. 13.

(Modifiche all'articolo 11 della legge regionale 16/2018)

1. Alla fine del comma 1 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018, sono aggiunte le parole: “solo per la parte relativa alle premialità ivi previste”.
2. Alla fine della lettera b) del comma 2 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018, sono aggiunte le parole: “da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'articolo 6 nelle aree in classe di pericolosità IIIb4). E' fatto divieto di aumentare le unità immobiliari residenziali e turistico ricettive nelle classi IIIa), IIIc), IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della citata circolare del Presidente della Giunta regionale e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 64/1974.”.

3. La lettera c) del comma 2 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018 è sostituita dalla seguente:

“c) devono rispettare le normative vigenti, in particolare in materia antisismica, sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico-sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del PPR;”.

4. La lettera d) del comma 2 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018 è sostituita dalla seguente:

“d) nel caso in cui interessano edifici o ambiti localizzati all'interno delle aree naturali protette, rispettano le normative dei piani d'area vigenti se più restrittive, fatta eccezione per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi della parte seconda del d.lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario, per i quali sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 5, 6 e 7, ancorché non previsti dal piano d'area, purché provvisti di parere dell'ente di gestione dell'area protetta. Tali interventi non costituiscono variante ai piani d'area e rispettano le disposizioni tipologiche e costruttive definite dai piani d'area stessi e le prescrizioni del PPR;”.

5. Il comma 3 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

“3. 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.”.

6. Dopo il comma 3 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018 sono inseriti i seguenti:

“3 bis. La deliberazione di cui al comma 3 può:

a) escludere in tutto o in parte l'applicabilità del presente capo;

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 posti in aree con classe di pericolosità IIIb).

3 ter. 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.

3 quater. In assenza della deliberazione di cui al comma 3, gli interventi di cui all'articolo 5 sono ammessi solo previa valutazione positiva.

3 quinquies. La valutazione di cui al comma 3 quater è 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.

3 sexies. 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.

3 septies. Se con la deliberazione consiliare, assunta ai sensi del comma 3, 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.

3 octies. 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.

3 novies. Il comma 3 octies non si applica alle aree di notevole interesse pubblico tutelate ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a) e b), del d.lgs. 42/2004.”.

7. Il comma 4 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018 è abrogato.

8. Alla fine del comma 5 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018, sono aggiunte le parole: “dalla presente legge.”.

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, non si ritiene accettabile l'introduzione atta a permettere il cumulo applicativo degli interventi effettuati con il Capo I della L.R. 20/2009 o con l'art. 5 del D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011, con quelli di cui al Capo I del Titolo II della L.R. 16/2018, anzi si ritiene che sarebbe stato anche congruo precisare l'impossibilità di cumulo anche con gli interventi già attuati con la normativa previgente, quale la L.R. 21/1998 inerente il recupero dei sottotetti e con la L.R. 9/2003 inerente il recupero dei rustici.
- **Comma 2** - Relativamente alla nuova lettera b), comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, al fine di evitare pericolosi fraintendimenti, si ritiene sarebbe stato più congruo specificare/precisare che gli interventi localizzati nelle classi di pericolosità idrogeologica IIIb2 e IIIb3 (di cui alla Circ. P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP e relativa Nota tecnica esplicativa del 1999) comportanti aumenti del carico antropico (di cui al paragrafo 7 della D.G.R. 7/4/2014 n. 64-7417), erano ammessi esclusivamente a seguito di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.
- **Comma 3** - Relativamente alla nuova lettera c), comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, non si ritengono accettabili le eliminazioni inerenti il rispetto degli “indirizzi e direttive del PPR”, oltreché di “quanto definito dalle norme del PAI e dalle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI”.
- **Comma 4** - Relativamente alla nuova lettera d), comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, non si ritiene accettabile l'eliminazione inerente il limite temporale del 1950, conseguentemente vi sarà il serio rischio di perdere svariati edifici storicizzati e tradizionali in detti ambiti, parimenti non si ritiene congrua l'eliminazione inerente il rispetto degli “indirizzi e direttive del PPR”.
- **Comma 5** - Relativamente al nuovo comma 3 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, non si accettabile nella sua nuova formulazione, l'eliminazione del limite legato all'epoca di costruzione per gli edifici e le aree aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario di cui all'art. 24 della L.R.

56/1977 (nel testo previgente l'applicazione era estesa agli immobili realizzati successivamente al 1950), quindi ora l'intervento potrebbe riguardare qualsivoglia edificio a prescindere dalla sua epoca di costruzione, con quindi il serio rischio di perdere intere parti degli ambiti storicizzati e tradizionali dei centri storici. Nel contempo si rileva che oltre a non essere assolutamente semplice, in particolare per i comuni piccoli o piccolissimi, redigere degli specifici provvedimenti con specifiche modalità applicative o di esclusione di detta disposizione, si ritiene che questa "automatica modifica in deroga" delle pianificazioni dei vigenti strumenti urbanistici generali (P.R.G.) sia assolutamente illegittima, in quanto lesiva delle scelte programmatiche delle varie amministrazioni comunali che a suo tempo hanno adottato/approvato detti strumenti con i propri consigli comunali.

- **Comma 6** - Relativamente alla lettera a) del nuovo comma 3 bis dell'art. 11 della L.R. 16/2018, si ribadiscono anche per il presente comma sia le rilevanti difficoltà, in particolare per i comuni piccoli o piccolissimi, per la redazione degli specifici provvedimenti di esclusione applicativa di detta disposizione, che l'illegittimità di detta "automatica modifica in deroga" dei vigenti P.R.G., in quanto lesiva delle legittime scelte pianificatorie e programmatiche delle varie amministrazioni comunali che a suo tempo hanno adottato/approvato detti strumenti con i propri consigli comunali.
- **Comma 6** - Relativamente alle lettere b) e c) del nuovo comma 3 bis dell'art. 11 della L.R. 16/2018, si ammettono inoltre deliberazioni atte ad "aggirare" la predisposizione (qualora richiesta dal vigente P.R.G.) degli strumenti urbanistici esecutivi (solitamente piani di recuperi e piani particolareggiati), con una conseguente elusione sia del procedimento di V.A.S. che della fase di pubblicazione, pubblicizzazione con possibilità di presentazione delle osservazioni, il tutto per invasivi interventi in deroga nei centri storici e delle aree aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario.

Nel contempo dette deliberazioni potrebbero addirittura ammettere ed estendere all'interno di detti ambiti, il più invasivo, radicale e pesante degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quale quello della "ristrutturazione urbanistica", definito dalla lettera f) comma 1 art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. come "intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"; a supporto della totale incoerenza ed illegittimità di detta disposizione, oltreché dell'invasività di detti interventi per le delicate aree in questione, si rileva che in base alle vigenti disposizioni urbanistiche regionali (commi 4 e 5 art. 17 L.R. 56/1977 e s.m.i.), la modifica degli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., nonché delle relative norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti, comporta la redazione ed approvazione addirittura di una "variante strutturale" al vigente P.R.G., che qui si vorrebbe eludere con il rilascio di un semplice intervento diretto in deroga.

- **Comma 6** - Relativamente al nuovo comma 3 ter dell'art. 11 della L.R. 16/2018, si rileva che non servirà praticamente a nulla far acquisire il parere di competenza della Commissione locale per il paesaggio (CLP) per detti interventi invasivi ed in deroga vigente P.R.G. per buona parte degli immobili presenti nei centri storici e negli ambiti di interesse, che potrà praticamente dire nulla sulla "scelta derogatoria", sarebbe stato opportuno e legittimo mantenere perlomeno quanto previsto nel previgente testo, con possibilità di intervento esclusivamente su immobili realizzati successivamente al 1950.
- **Comma 6** - Relativamente al nuovo comma 3 quater dell'art. 11 della L.R. 16/2018, si rileva che in assenza di deliberazione comunale, vengono conferite alla CLP, valutazioni che non gli competono, in quanto sia le deroghe che le varianti/modifiche ai vigenti P.R.G. per legge sono di competenza dell'organo consiliare.
- **Comma 6** - Relativamente al nuovo comma 3 quinquies dell'art. 11 della L.R. 16/2018, come se

non bastasse viene prevista una sorta di “silenzio assenso” sulla mancata adozione della deliberazione, palesemente illegittimo in quanto oltre a non essere di competenza della Regione promulgare/emanare disposizioni in tal senso, risulta in palese contrasto con quanto recita il comma 4 dell’art. 20 della L. 241/1990 e s.m.i.

- **Comma 6** - Relativamente al nuovo comma 3 sexies dell’art. 11 della L.R. 16/2018, oltre a ribadirsi che la presente disposizione “dispensatrice” di svariate e non giustificate premialità edificatorie in deroga ai vigenti P.R.G. non risulta avere alcuna “copertura legislativa sovraordinata”, si rileva che detto testo risulta anche essere in palese contrasto con quanto invece recita il richiamato art. 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/2001 (in ultimo modificato dalla L. 120/2020 e recentemente dalla L. 34/2022), ove si prevede che in tutte le aree soggette ai disposti di cui al D.Lgs. 42/2004, ad esclusione solamente di quelle di cui all’art. 142, gli interventi di demolizione e ricostruzione costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.
- **Comma 6** - Relativamente al nuovo comma 3 septies dell’art. 11 della L.R. 16/2018, si ribadisce quanto già rilevato per i precedenti commi, cioè sia le rilevanti difficoltà alla redazione degli specifici provvedimenti di esclusione e normazione applicativa, che l’illegittimità di detta “automatica modifica in deroga” dei vigenti P.R.G., in quanto lesiva delle legittime scelte pianificatorie e programmatiche delle amministrazioni comunali, qualora si fosse voluto intervenire solo per gli edifici “degradati o incongrui” presenti nel centro storico ed in detti particolari ambiti di interesse, sarebbe bastato mantenere la previgente disposizione con possibilità di intervento esclusivamente su immobili realizzati successivamente al 1950. Nel contempo non si comprende per quale motivo si sia ridotto il costo di costruzione, l’eventuale ulteriore riduzione poteva essere lasciata alla facoltà/discrezionalità comunale.
- **Comma 6** - Relativamente al nuovo comma 3 octies dell’art. 11 della L.R. 16/2018, non si ritiene accettabile che la delocalizzazione delle capacità edificatorie non utilizzate, possano avvenire anche in aree libere, ancorché previste come edificabili dai P.R.G. vigenti; nel contempo, non si ritiene giustificabile una premialità così elevata, sino a tre volte la capacità edificatoria non realizzata in loco e delocalizzata, peraltro l’indicata premialità risulta essere in totale contrasto (eccedenza) con quelle massime ammesse dalle specifiche disposizioni di cui all’art 5 del D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011 a cui il presente articolo fa esplicito riferimento. Nel contempo, allo stesso comma, non si ritiene legittima l’esclusione dell’applicazione del c.d. “contributo straordinario” per interventi in deroga ai vigenti strumenti urbanistici generali, in quanto in palese contrasto con il principio generale di cui alla lettera d-ter), comma 4 dell’art. 16 del D.P.R. 380/2001, così come introdotto a suo tempo dal D.L. 133/2014 convertito in L. 164/2014 (“... alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga”); infine, non si comprende per quale motivo si sia ridotto il costo di costruzione di ben il 90%.
- **Comma 6** - Relativamente al nuovo comma 3 novies dell’art. 11 della L.R. 16/2018, si ritiene che detta disposizione con una così eccessiva delocalizzazione non possa essere applicata ad alcuna area o ambito soggetto ai disposti di cui al D.Lgs. 42/2004, non solo alle aree indicate.
- **Comma 7** - Relativamente al comma 4 dell’art. 11 della L.R. 16/2018, l’aver abrogato detto comma, sta a significare che è ammessa la non congrua cumulabilità degli interventi in deroga del Capo I con quelli del Capo II.

Art. 14.

(Modifiche all'articolo 12 della legge regionale 16/2018)

1. Al comma 1 dell'articolo 12 della l.r. 16/2018 le parole "Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, anche al fine di aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati." sono sostituite dalle seguenti: "Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate e lo sviluppo di ambiti strategici, anche per aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, di servizi e attrezzature innovative al territorio, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati."

2. Al comma 1 dell'articolo 12 della l.r. 16/2018 dopo le parole "Con tali programmi i comuni individuano spazi," sono aggiunte le parole "purchè siano compresi nello strumento urbanistico generale con una destinazione d'uso diversa da quella agricola,".

3. Alla fine del comma 2 dell'articolo 12 della l.r. 16/2018 sono aggiunte le seguenti parole: "E' inoltre ammesso l'utilizzo di volumetrie o superfici di cui agli articoli 8 e 8 bis o provenienti da altri strumenti perequativi previsti dai piani regolatori o da leggi regionali."

4. Il comma 5 dell'articolo 12 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

"5. La ricostruzione di cui al comma 1 può avvenire sullo stesso lotto funzionale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto."

5. Dopo il comma 5 dell'articolo 12 della l.r. 16/2018 sono inseriti i seguenti:

"5 bis. La ricostruzione, comprensiva di ogni premialità, può avvenire anche in altre aree, previa variante semplificata ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977, individuate dal comune, ai sensi dell'articolo 12 bis della l.r. 56/1977.

5 ter. Se si determinano superfici o volumi eccedenti le caratteristiche tipologiche del contesto, la parte eccedente, sommata alla premialità prevista ai commi 2, 3 e 4, può essere ricostruita prioritariamente in aree di rigenerazione urbana o in altre aree, previa variante semplificata ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977, individuate dal comune anche attraverso sistemi perequativi."

- **Comma 3** - Relativamente al comma 2 dell'art. 12 della L.R. 16/2018, si ritiene eccessivo poter cumulare le premialità di detto articolo con anche quelle previste dai precedenti articoli 8 e 8 bis o addirittura quelle provenienti da altri strumenti perequativi previsti dai P.R.G. o da leggi regionali, in quanto si potrebbero creare delle "concentrazioni" esagerate di capacità edificatorie in alcuni ambiti. Il cumulo di dette premialità oltre a non avere alcuna "copertura legislativa sovraordinata", non sarebbe nemmeno giustificabile per una "rigenerazione urbana a più ampia scala", in quanto

conteggiando le varie premialità si potrebbero raggiungere i seguenti aumenti di superficie/volume, per qualsivoglia destinazione (ad esclusione di quella agricola):

- [30% (art. 12 comma 3) + 5% (art. 12 comma 4 primo periodo) + 5% (art. 12 comma 4 secondo periodo)] = + 50%

a cui si aggiungono le premialità degli artt. 8 e 8 bis:

- [100% con max 2.000 mc. (art. 8 comma 2) + 5% con max 100 mc. (art. 8 comma 3)] = + 2.100 mc.
- [100% (art. 8 bis comma 2)] = + 100%

Ad esempio, ipotizzando uno specifico intervento su un ambito da rigenerare di circa 2.000 mc. (art. 12) e due altri ambiti da rilocalizzare di circa 1.000 mc. (art. 8) e di circa 1.000 mc (art. 8 bis), per un totale di circa 4.000 mc. di capacità edificatoria, si avrebbe:

2.000 mc. + 50% = 3.000 mc.

1.000 mc. + 100% (max 2.000 mc. + 5%) = 2.100 mc.

1.000 mc. + 100% = 2.000 mc.

Per un totale di circa 7.100 mc contro i circa 4.000 mc. di partenza (+ 3.100 mc. pari a + 77,5%).

- **Comma 5** - Relativamente al nuovo comma 5 ter dell'art. 12 della L.R. 16/2018, si rileva che oltre a poter rilocalizzare in detti ambiti le capacità edificatorie con premialità di cui agli articoli 8 e 8 bis, nel caso si avessero eccedenze di superfici e volumi, una parte di queste potrebbe a sua volta essere rilocalizzata/ricostruita in altri ambiti, tutto questo sembrerebbe essere un po' eccessivo, forse si sarebbero dovute ridurre le varie ed eccessive premialità, la somma delle stesse non avrebbe dovuto superare il 30-35% della capacità originaria dell'ambito da rigenerare.

Art. 15.

(Abrogazione dell'articolo 13 della legge regionale 16/2018)

1. L'articolo 13 della l.r. 16/2018 è abrogato.

- **Comma 1** - Relativamente all'art. 13 della L.R. 16/2018, si rileva che l'abrogazione della lettera h bis), comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, congiuntamente alla radicale modifica (sostituzione) dell'art. 3 della L.R. 16/2018, non comporta più per gli interventi in questione (Capo I del Titolo II) la necessità della previa deliberazione del Consiglio comunale per la "modificazione non costituente variante al P.R.G.", pertanto detti interventi si configurano ora a tutti gli effetti come "in deroga ai vigenti P.R.G.", deroga che comporta conseguentemente l'obbligatorietà (e non la facoltà o l'esclusione) dell'applicazione del c.d. "contributo straordinario" di cui alla lettera d-ter) - comma 4 - art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. così come introdotto a suo tempo dal D.L. 133/2014 convertito in L. 164/2014 ("... alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga").

Osservazioni di carattere generale sul Capo II della L.R. 7/2022 (Modifiche alla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16)

- Se il testo previgente della L.R. 16/2018 non è stato considerato una norma in deroga, alla luce di uno specifico “escamotage tecnico-normativo”, quale quello della previa approvazione da parte del Consiglio comunale di una “modificazione non costituente variante” ai vigenti P.R.G. (lettere f ed h bis del comma 12 art. 17 della L.R. 56/1977), il nuovo testo della L.R. 16/2018, così come modificato dalla presente L.R. 7/2022, si configura a tutti gli effetti come una “norma in deroga ai vigenti P.R.G.”, nonché in deroga anche ad alcune disposizioni di rango statale; pur citandosi pochissime volte il termine “deroga” nel Capo II della presente L.R. 7/2022, ai soli articoli 5, 8 e 8 bis (così come sostituiti/introdotti dagli articoli 7, 10 e 11 della presente legge regionale) si sono contate circa 20 disposizioni che permettono interventi, quantità o destinazioni superiori a quelle ammesse dai vigenti P.R.G.
- Da questa radicale modifica di impostazione (in particolare per gli artt. 3 e 5), si ritiene siano state create le seguenti problematiche/valutazioni su cui si dovrebbe riflettere:
 - a) pur ritenendo legittimo e doveroso cercare di “semplificare” le procedure per limitati interventi/ampliamenti, in questo caso si nutrono notevoli dubbi di legittimità che la Regione possa introdurre delle “disposizioni in deroga” ai vigenti P.R.G., peraltro con premialità esagerate, ma in particolare in assenza di una “disposizione generale di indirizzo statale” in tal senso. In passato i c.d. “piani casa regionali” anch’essi in deroga ai P.R.G. (in Piemonte il Capo I della L.R. 20/2009 e s.m.i.) “derivavano” ed erano fondati sull’Intesa della Conferenza Unificata Stato, Regioni ed Enti Locali dell’1/4/2009, di cui però in detta legge non viene fatto cenno;
 - b) a prescindere dalla valutazione di cui al precedente punto, si ritiene che essendo il nuovo testo una norma in deroga ai vigenti P.R.G., per i relativi interventi sia sempre necessaria (e non discrezionale) la quantificazione ed il versamento del relativo “contributo straordinario”, così come introdotto all’interno del Testo unico dell’edilizia (comma 4 lettera d-ter dell’art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) dal c.d. “Sblocca Italia” (comma 1 lettera g dell’art. 17 della L. 164/2014) ed a nulla possono valere le esclusioni riportate all’interno delle modifiche o peggio ancora l’esclusione indicata nell’Allegato A/1 della D.G.R. 29/3/2019 n. 55-8666 (modificativa della precedente D.G.R. 29/2/2016 n. 22-2974), in quanto entrambe risultano essere in palese contrasto con la disposizione sovraordinata statale (T.U. dell’edilizia).

Capo III

NORME IN MATERIA DI ALTEZZA MINIMA INTERNA E UTILIZZO DI VANI E LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI DEI FABBRICATI ESISTENTI

Art. 16.

(Definizioni)

1. L’azione di promozione del recupero dei vani e locali interrati e seminterrati ad uso turistico

ricettivo, terziario o commerciale, limitatamente ai locali seminterrati ad uso residenziale è consentita 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.

2. Gli interventi di recupero dei vani e locali interrati e seminterrati devono conseguire il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.

3. L'altezza interna dei locali destinati ad uso lavorativo è quella stabilita dall'articolo 63 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

- **Comma 1** - Relativamente a detto comma, non si ritiene “tecnicamente” congruo poter recuperare i locali interrati e seminterrati per usi turistico ricettivi e terziari, ma in particolare i locali seminterrati per usi residenziali, per evidenti ed inconfutabili motivi di salubrità, igienico-sanitari, di comfort e benessere abitativo, oltreché per motivi di “sicurezza idraulica”, questo non solo per rischi di esondazioni di qualsivoglia corso d’acqua (fiume, torrente, bealera, canale o fosso non regimato), ma anche a seguito di semplici temporali prolungati e di eventi rilevanti (spesso definiti come “bombe d’acqua”) sempre più frequenti, che potrebbero provocare allagamenti con sicuri danni alle persone ed alle cose; peraltro, è regola basilare (ripresa anche all’art. 73 del Regolamento Edilizio tipo regionale) avere il solaio dei locali abitabili ad un livello superiore a quello di massima piena del sistema fognario di scarico, come prescrivono praticamente tutti i P.R.G. (“il primo livello abitativo sia posto ad una quota superiore al piano del marciapiede o stradale antistante ed in ogni caso al terreno circostante”).

La stessa disposizione, “derogatoria” di specifiche norme statali, si ritiene peraltro illegittima, in quanto esulerebbe dalle competenze regionali in tale materia igienico-sanitaria.

- **Comma 2** - Relativamente a detto comma, si rileva che a nulla vale scrivere al comma che “gli interventi di recupero dei vani e locali interrati e seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti”, quando nei successivi articoli del presente Capo III, vengono previste disposizioni che derogano le stesse disposizioni di rango statale, inerenti i requisiti igienico-sanitari, in primis per le abitazioni.

Art. 17.

(Altezza minima interna dei fabbricati esistenti)

1. 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.

2. L'altezza di cui al comma 1 può essere mantenuta ad un minimo di 2,00 metri, limitatamente ai locali già abitati per gli edifici costruiti precedentemente 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. Gli

eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Tale chiusura non è prescrittiva in corrispondenza delle fonti di luce diretta; per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso a seconda del tipo di volta.

3. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie e dei parametri di aeroilluminazione è assicurato con opere edilizie, quali nuove aperture verso l'esterno dell'edificio, se possibile, o mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche. In particolare, deve essere adeguato in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti prevedendo una maggiore superficie dei vani utilizzabili o la possibilità di una adeguata ventilazione favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali o dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria. Per i locali preesistenti si tollera il rapporto tra superficie finestrata e superficie pavimento di un decimo per i vani abitabili e di un sedicesimo per gli altri vani.

4. In caso di interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), l'agibilità è concessa anche in deroga al rispetto dei parametri di cui al comma 3, se vincolati alle prescrizioni della competente soprintendenza.

➤ **Comma 1** - Relativamente a detto comma, inerente indistintamente tutti i locali (interrati, seminterrati e fuori terra), non si comprende in base a quale disposizione normativa di rango statale, si sia stabilito che per i fabbricati antecedenti alla data del 5/7/1975 (peraltro il D.M. 5/7/1975 è stato pubblicato sulla G.U. del 18/7/1975 e quindi al massimo è entrato in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione), i locali abitativi (parzialmente entro terra o fuori terra) possano avere un'altezza utile netta di 2,4 m. se ubicati al di sotto dei 1000 m. e 2,2 m. se ubicati oltre i 1000 m.

Le uniche disposizioni statali che in qualche modo dispongono in merito al citato D.M. 5/7/1975 sono:

- il comma 1-bis) dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 (introdotto dal D.Lgs. 222/2016), ove si recita che con decreto del Ministro della salute (al momento non ancora emanato), sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici;
- il comma 2 dell'art. 10 del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020, ove si recita che nelle more dell'approvazione del decreto di cui al comma 1-bis dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, le disposizioni di cui al citato D.M. 5/7/1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo D.M. e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al D.M. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili;
- il comma 2-bis dell'art. 10 del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020 (introdotto dal D.L. 77/2021 convertito in L. 108/2021), si indicano in deroga al citato D.M. 5/7/1975 ed esclusivamente per gli immobili di interesse culturale di cui al D.Lgs. 42/2004, sia le altezze minime interne utili dei locali di abitazione (2,4 m.) e dei locali accessori (2,2 m.), che i rapporti

areoilluminanti per i locali abitativi (1% del valore di luce diurna ed 1/6 di superficie finestrata apribile rispetto alla superficie del pavimento).

Conseguentemente si ritiene che in base alle richiamate disposizioni (comma 1-bis dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 e comma 2 dell'art. 10 del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020 e s.m.i.), non compete ad una disposizione regionale andare ad individuare disposizioni di carattere generale in materia di requisiti igienico-sanitari per i locali di abitazione, il tutto peraltro come confermato da varie Sentenze della Corte Costituzionale, in ultimo la Sentenza n. 124 del 2021 inerente la L.R. Liguria 30/2019.

Inoltre si ritiene che gli edifici ed i locali edificati anteriormente alla data di entrata in vigore del D.M. 5/7/1975 debbano avere, relativamente alle destinazioni all'epoca autorizzate, le altezze interne previste dall'allora normativa vigente, in merito si rileva che antecedentemente al 1975 vigevano le Istruzioni ministeriali del 20/6/1896 rubricate "compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato" (ed i conseguenti Regolamenti comunali), in particolare vedasi l'allora vigente art. 63 che di seguito si riporta:

"Art. 63. (ora modificato dall'art.1 del D.M. 5/7/1975 e s.m.i.)

L'altezza degli ambienti nei piani terreni dovrà essere di almeno m. 4, fra il pavimento ed il limite inferiore del soffitto, e di m. 3 almeno per qualunque altro piano abitabile. Per gli ambienti coperti a volta si assumerà come altezza in media tra quella del piano di imposta e quella del culmine allo intradosso.

Sarà solo permessa un'altezza minima di m.2,00 pei sottotetti abitabili, misurata, tra il pavimento e il soffitto, sulla parete dal lato dell'impostatura del tetto, se questo sia a falde inclinate. Per le coperture a tetto piano, l'altezza del sottotetto dovrà essere di almeno m. 2,50."

- **Comma 2** - Relativamente anche per detto comma (inerente indistintamente tutti i locali interrati, seminterrati e fuori terra), si ribadisce quanto rilevato per il precedente, cioè che non si comprende in base a quale disposizione normativa di rango statale, la Regione abbia stabilito che per i fabbricati antecedenti alla data del 1934, i locali già abitati possano avere altezza minima di 2,0 m. addirittura anche nel caso di rifacimento dei solai, con possibilità di avere delle altezze minime (fere restando le altezze medie) di 1,60 m. per i locali abitabili e di 1,40 m. per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 m. ed a 1,20 m. per gli edifici siti nei comuni montani, posto che nel R.D. 27/7/1934 n. 1265 inerente il T.U. delle leggi sanitarie (a cui sembra farsi riferimento), nulla si dice in merito alle altezze interne dei locali e che precedentemente al D.M. 5/7/1975 erano in vigore le Istruzioni ministeriali del 20/6/1896 rubricate "compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato" (ed i conseguenti Regolamenti comunali), nello specifico l'allora vigente art. 63 prima riportato.
- **Comma 3** - Anche per detto comma, si ribadisce quanto rilevato per i due precedenti, cioè che non si comprende in base a quale disposizione normativa di rango statale, la Regione possa individuare disposizioni di carattere generale in materia di requisiti igienico-sanitari per i locali di abitazione, peraltro senza nemmeno quantificare/parametrare le miglie da apportarsi.
- **Comma 4** - Relativamente anche a detto comma, si rileva che non compete certo alla Regione disporre in materia di requisiti igienico-sanitari per edifici sottoposti a tutela dal D.Lgs. 42/2004

(si presume della Parte II); peraltro per detti immobili si rileva l'esistenza di una specifica disposizione statale di riferimento (nemmeno richiamata), quale il comma 2-bis dell'art. 10 del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020, così come introdotto dal D.L. 77/2021 convertito in L. 108/2021, all'interno del quale si indicano in deroga al citato D.M. 5/7/1975 ed esclusivamente per gli immobili di interesse culturale di cui al D.Lgs. 42/2004, sia le altezze minime interne utili dei locali di abitazione (2,4 m.) e dei locali accessori (2,2 m.), che i rapporti areoilluminanti per i locali abitativi (1% del valore di luce diurna ed 1/6 di superficie finestrata apribile rispetto alla superficie del pavimento), il tutto per la presentazione ed il rilascio dei titoli abilitativi, per il recupero e la qualificazione edilizia degli immobili, nonché per la segnalazione certificata della loro agibilità, relativamente alle dimensioni legittimamente preesistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso.

Art. 18.

(Disciplina edilizia degli interventi)

- 1.** 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.
- 2.** Se conseguito 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), ridotto a un terzo.
- 3.** Se conseguito senza opere edilizie, il recupero 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.
- 4.** Gli interventi di recupero dei vani e locali interrati o seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree da adibire a parcheggi nel rapporto di 1 mq/20 mc di volume per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche e integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) e nel rapporto di 1 mq/10 mc di volume per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale). Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.
- 5.** Sono fatte salve le prescrizioni di cui al d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- 6.** Gli interventi di recupero dei vani e locali interrati o seminterrati, anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione, di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 e dagli obblighi di cui al comma 4:

a) nei casi di cui all'articolo 17, commi 1, 2 e 3, lettere b) e c), del d.p.r. 380/2001;

b) se promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle agenzie territoriali per la casa (ATC).

7. 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. Restano ferme le altre prescrizioni in materia derivanti da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali, così come previsto dalla parte II del d.lgs. 42/2004.

8. I vani e locali interrati o seminterrati, recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

9. Per le strutture ricettive alberghiere, ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) in deroga alle relative disposizioni del regolamento edilizio, non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

10. Il recupero di vani e locali interrati o seminterrati con SL fino a 100 metri quadrati per uso residenziale e 80 metri quadrati per altri usi, costituenti, in base al titolo di proprietà, una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001.

➤ **Commi 1, 2 e 3** - Detti commi valutati non singolarmente, ma in riferimento alle “problematiche tecniche e di legittimità”, rilevate per il precedente art. 16 (a cui si rimanda), si ritiene esulino dalle competenze regionali in materia igienico-sanitaria e siano praticamente inapplicabili, perlomeno fino a quando non verrà emanato lo specifico Decreto del Ministro della salute di cui al comma 1-bis - art. 20 - D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

➤ **Comma 4** - Relativamente a detto comma, non si comprende in base a quale disposizione di rango statale, gli interventi eseguiti oggi in base alla presente norma debbano fare riferimento alle disposizioni previgenti, in questo caso in materia di “parcheggi privati” (art. 41-sexies L. 1150/1942 nella versione antecedente all'entrata in vigore delle modifiche apportate dall'art. 2 della L. 122/1989), nel contempo anche la monetizzazione dei citati parcheggi privati, non risulta essere prevista/ammessa da alcuna disposizione sovraordinata.

Nel contempo, nei casi di interventi con incremento del carico urbanistico, si ritiene che sarebbe stato necessario prevedere l'individuazione (cessione o assoggettamento) degli standard urbanistici per il tramite di apposita convenzione, che in caso di impossibilità al loro reperimento o individuazione, avrebbero potuto invece essere monetizzati, questo in base all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

➤ **Comma 6** - Relativamente a detto comma, non si ritiene legittimo esentare totalmente gli interventi che comportano un incremento del carico urbanistico, dal relativo versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), nonché del contributo straordinario, in particolare per i casi richiamati ai commi 1 e 2 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, questo alla luce del contrasto con quanto previsto con l'art. 17 comma 4-bis dello stesso D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in cui si prevede che l'ulteriore riduzione del contributo di costruzione (oltre il 20% rispetto alle tabelle

parametriche) è una facoltà comunale, oltreché in contrasto con la lettera d-ter) comma 4 art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. trattandosi a tutti gli effetti di interventi in deroga.

- **Comma 7** - Relativamente al primo periodo di detto comma, viene previsto per i progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sottoposti a vincolo paesaggistico, l'assoggettamento "a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio", in realtà per gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, il titolo necessario è quello della specifica "autorizzazione paesaggistica" (art. 146 del D.Lgs. 42/2004 ed art. 3 L.R. 32/2008 e loro s.m.i.), inoltre nel caso di interventi su immobili o aree individuati dai P.R.G. come aventi interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario (in base all'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i.), risulta essere necessario acquisire il parere vincolante della commissione locale del paesaggio (comma 7 dell'art. 49 della L.R. 56/1977 ed art. 7 della L.R. 32/2008 e loro s.m.i.).

Infine, relativamente al secondo periodo di detto comma, si ritiene che le indicate "... altre prescrizioni in materia derivanti da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali, così come previsto dalla parte II del D.Lgs. 42/2004", in realtà dovrebbero fare riferimento alla "parte III del D.Lgs. 42/2004".

- **Comma 8** - Relativamente a detto comma, viene previsto che i vani e locali interrati o seminterrati recuperati in applicazione della predetta legge, non possano essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità, in merito, si ritiene che al fine di rendere effettivamente operativa detta disposizione e soprattutto renderla efficace anche nei confronti dei terzi, sarebbe stato necessario richiedere la presentazione di una specifica "documentazione probante", quale la stipula di idoneo atto di impegno registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari; in ogni caso si sarebbe dovuto precisare che è sempre ammesso ritornare alla destinazione previgente ammessa dallo strumento urbanistico vigente, anche prima del decorso del citato periodo temporale.
- **Comma 9** - Relativamente a detto comma, per le strutture ricettive alberghiere, vengono previste applicazioni per il conteggio della superficie lorda, in deroga alle disposizioni del Regolamento edilizio tipo recepito dai comuni, pertanto qualora si ritiene che anche nei casi in questione voglia risulta essere necessario il conteggio ed il versamento del c.d. "contributo straordinario" di cui alla lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per detti interventi in deroga; posto che per dette destinazioni, si ribadiscono le perplessità tecniche (igienico-sanitari e di sicurezza idraulica in primis) oltreché di legittimità, per la trasformazione di locali e spazi seminterrati o peggio ancora interrati, in camere di albergo o similari

Art. 19.

(Deroghe e requisiti tecnici degli interventi)

1. Fatto salvo il disposto dell'articolo 16, comma 3, il recupero dei vani e locali interrati o seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni edilizie dei PRG e dei

regolamenti edilizi.

2. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero prevede idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.

3. Se il recupero dei locali seminterrati comporta la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle aziende sanitarie locali (ASL), territorialmente competenti, copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001, corredata dall'attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dal regolamento edilizio comunale o, in difetto, dalle linee guida emanate ai sensi dell'articolo 11, comma 4, della legge regionale 18 febbraio 2010, n. 5 (Norme sulla protezione dai rischi da esposizione e radiazioni ionizzanti). L'efficacia di tale segnalazione è sospesa sino all'acquisizione del parere favorevole dell'ASL a meno che non sia stata acquisita preventivamente.

4. Gli interventi sui beni tutelati ai sensi del d.lgs. 42/2004 sono oggetto di autorizzazione da parte della competente sovrintendenza in base alla normativa vigente.

5. Le pareti interrato devono essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia.

6. Previo parere della competente ASL, è garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia, per il contenimento del gas radon.

7. Per il recupero ad uso abitativo, inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio, è sempre ammesso il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale, purché la parte recuperata non superi il 50 per cento della superficie utile complessiva dell'unità.

8. Per il recupero ad uso abitativo, inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aeroilluminazione con impianti tecnologici non può superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.

- **Comma 1** - Detto comma non fa che confermare quanto già evidenziato per buona parte dei precedenti articoli del Capo III, cioè che la gran parte degli interventi di recupero dei locali interrati o seminterrati è in deroga ai vigenti P.R.G. e Regolamenti edilizi, per i quali sarà obbligatoria e non facoltativa l'applicazione del c.d. "contributo straordinario" di cui alla lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; il problema è che per la gran parte di detti interventi si rilevano rilevanti perplessità tecniche e di legittimità, per la trasformazione di locali seminterrati ed interrati in deroga alle disposizioni statali in materia igienico-sanitaria.
- **Comma 8** - Relativamente a detto comma, si prevede che per il recupero con creazione di autonome unità abitative (anche qui non è più dato a comprendersi se per interrati e/o per seminterrati), il raggiungimento dell'indice di aeroilluminazione con impianti tecnologici non possa superare il 50% per cento rispetto a quanto previsto dalle vigenti norme, questo sta a significare che i parametri per i locali abitativi previsti dall'art. 5 del D.M. 5/7/1975, inerenti sia il fattore luce diurna medio che la superficie finestrata apribile, possano essere dimezzati, con quindi il fattore luce diurna medio che passerebbe dal 2% all'1%, e con una superficie finestrata apribile che passerebbe da 1/8 ad 1/16 della superficie del pavimento; pertanto, come peraltro già rilevato per il precedenti articoli, si ritiene non competente ad una disposizione regionale andare ad individuare (o meglio derogare) disposizioni di carattere generale in materia di requisiti igienico-sanitari per i locali di abitazione, competenza che spetta esclusivamente allo Stato, in merito anche qui si richiamano sia

il comma 1-bis dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 che il comma 2 dell'art. 10 del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020.

Art. 20.

(Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)

1. 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 del presente capo. L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione o da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate. I comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica del PRG e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi interrati o seminterrati.

2. 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.

- **Comma 1** - Relativamente a detto comma, si rileva che detti interventi sono ritenuti sicuramente "problematici", in quanto investono sia le questioni igienico-sanitarie che le questioni di sicurezza e sicuramente non potranno essere preventivamente risolti o evitati con una semplice deliberazione consiliare, gli acquazzoni e le c.d. "bombe d'acqua" (senza chiamare in causa questioni più rilevanti), non si fermano con una delibera, ma adeguando il P.R.G. al PAI ed alle altre norme di settore ed attuando scrupolosamente tutte le specifiche disposizioni; nel contempo si ritiene che la predisposizione della stessa deliberazione sia di difficile, se non impossibile redazione, alla luce delle molteplici variabili inerenti le possibili criticità, che pur attuando tutte le cautele, sovente non si possono nemmeno preventivare o prevedere, qui stiamo parlando in particolare di recuperi di locali per fini abitativi, ma non solo, al di sotto del livello del piano stradale o del terreno circostante e per tale motivo molto più esposti alle problematiche di allagamento, alla luce anche solo dei forti temporali, intasamenti delle condotte di scarico delle acque piovane, altezze delle falde acquifere superficiali o di chissà cos'altro, in un territorio già molto problematico come quello piemontese, con quindi un ulteriore aumento del rischio dal punto di vista idro-geomorfologico.
- **Comma 2** - Relativamente a detto comma, si rileva che appare alquanto singolare e priva di buon senso, la previsione di detto comma, in cui le disposizioni del presente Capo III, oltre ad essere applicabili agli immobili esistenti, sono applicabili anche agli immobili realizzati successivamente alla presente legge con titolo abilitativo emesso prima della data di approvazione della delibera del Consiglio comunale, ma addirittura agli immobili realizzati successivamente, previo decorso di cinque anni dall'ultimazione dei lavori, in merito anche qui, come per i sottotetti (comma 1 art. 6

della L.R. 16/2018 e s.m.i.) si prevedono degli inaccettabili recuperi di locali che in realtà possono ancora non esistere.

Osservazione di carattere generale sul Capo III (Norme in materia di altezza minima interna ed utilizzo di vani e locali interrati e seminterrati dei fabbricati esistenti)

- In base a quanto prima rilevato relativamente al complesso dei precedenti articoli di detto Capo III, si evidenzia il reale rischio che vengano create molteplici nuove unità immobiliari, insalubri, malsane, con standard e comfort abitativi sotto le soglie minime di legge, o meglio sotto le soglie minime di decenza, oltretutto con probabili ed evidenti pericoli di “sicurezza idraulica” per allagamento, con conseguenti ed inimmaginabili rischi sia per le persone che per le cose; inoltre si ritiene che buona parte di detto Capo III non sia legittimo, in quanto in palese contrasto le vigenti disposizioni settoriali e sovraordinate.

Capo IV

NORME DI COORDINAMENTO

Art. 21.

(Modifiche all’articolo 13 della legge regionale 56/1977)

1. La lettera d) del terzo comma dell’articolo 13 della l.r. 56/1977 è sostituita dalla seguente:

“d) ristrutturazione edilizia: gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi ammessi dalla vigente normativa statale, con le specificazioni previste dalla normativa regionale;”.

2. La lettera d bis) del terzo comma dell’articolo 13 della l.r. 56/1977 è abrogata.

3. Il comma 6 dell’articolo 13 della l.r. 56/1977 è sostituito dal seguente:

“6. Le definizioni degli interventi di cui al terzo comma prevalgono sulle difformi previsioni delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, senza necessità di varianti o adeguamenti.”.

- **Comma 1** - Relativamente alla nuova formulazione della lettera d) del comma 3 dell’art. 13 della L.R. 56/1977, la parte finale della definizione di “ristrutturazione edilizia”, non si ritiene legittima nella parte di seguito riportata: “... con le specificazioni previste dalla normativa regionale”; in sostanza con questa locuzione si vogliono “far salve” le disposizioni che l’art. 7 ha introdotto all’art. 5 (“Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia”) della L.R. 16/2018, che invece risultano essere in contrasto con la definizione di “ristrutturazione edilizia” data dalla legislazione statale sovraordinata (D.P.R. 380/2001). In merito ci si chiede come una disposizione regionale possa individuare ulteriori disposizioni rispetto ad una definizione data dalla legislazione statale (T.U. dell’edilizia), visto che la lettera d) comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recita che “... l’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti

dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”, in questo caso gli interventi in questione (art. 5 L.R. 16/2018 così come sostituito dall’art. 7 della presente L.R. 7/2022), sono configurabili a tutti gli effetti come ampliamenti volumetrici (peraltro “molto importanti”) che eccedono le vigenti specifiche norme statali o i vigenti P.R.G. e quindi sono configurabili come delle “nuove costruzioni”; in caso contrario si creerebbe l’assurdo che un intervento in base all’art. 5 della L.R. 16/2018 con ampliamenti in deroga anche fino al 75% dell’attuale superficie o volume si configurerebbe come una ristrutturazione edilizia ed invece un piccolo ampliamento in attuazione del vigente P.R.G. si configurerebbe come una nuova costruzione.

Conseguentemente si ritiene che la definizione di ristrutturazione edilizia, non possa discostarsi da quella di cui alla lettera d) comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., richiamandola o riportandola per esteso (“interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell’articolo 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;”).

- **Comma 2** - Non si ritiene congruo aver abrogato la lettera d bis) del comma 3 dell’art. 13 della L.R. 56/1977 inerente l’intervento di “sostituzione edilizia” che si era cristallizzato in questi anni nel panorama legislativo piemontese, ed era esplicitamente inquadrato come una fattispecie dell’intervento di “nuova costruzione” di cui alla lettera e - comma 1 - art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (“sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell’immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all’articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma;”. Nel contempo, la citata abrogazione creerà non pochi problemi ai Comuni, con “automatiche modifiche o varianti” (molto presumibilmente non legittime) degli interventi previsti delle norme tecniche di attuazione dei vigenti P.R.G. per specifici immobili.

- **Comma 3** - Relativamente alla nuova formulazione del comma 6 dell'art. 13 della L.R. 56/1977, si ritiene che lo stesso non sia propriamente legittimo, in quanto le nuove definizioni “create” dalla L.R. 7/2022 andrebbero a formare “automatiche modifiche/varianti” alle norme tecniche di attuazione dei vigenti P.R.G. per specifici immobili, senza alcuna valutazione qualitativa o di inserimento; nel contempo si ritiene che sia impropriamente eliminata la locuzione inerente la salvaguardia delle specifiche disposizioni inerenti gli insediamenti storici e per i beni culturali paesaggistici “... fatte salve le norme di salvaguardia di cui all'articolo 24”.

Art. 22.

(Modifica all'articolo 27 della legge regionale 56/1977)

1. Al comma 6 quater dell'articolo 27 della l.r. 56/1977, dopo le parole “della superficie utile lorda” sono aggiunte le seguenti: “e i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti, con esclusione di funzioni incompatibili con la sacralità del luogo”.

Art. 23.

(Modifiche all'articolo 60 della legge regionale 13/2020)

1. La lettera a) del comma 1 dell'articolo 60 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 (Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19) è sostituita dalla seguente:

“a) la relazione illustrativa, di cui all'articolo 14, primo comma, numero 1, della l.r. 56/1977, che riporta gli obiettivi della variante, la capacità insediativa residenziale vigente, le principali valenze, criticità e vincoli distintivi del territorio, nonché i rapporti, limitatamente alle parti oggetto della variante, con il piano paesaggistico regionale (PPR), il piano territoriale regionale (PTR), i piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP) o il piano territoriale generale della città metropolitana (PTGM), i piani di settore; riporta, altresì, il dimensionamento delle superfici territoriali e le destinazioni d'uso delle aree di nuova previsione;”.

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 60 della l.r. 13/2020 è aggiunto il seguente:

“2 bis. Le procedure di variante per le quali è stata deliberata la proposta tecnica del progetto preliminare prima del 31 gennaio 2023 sono completate e definite sulla base della normativa di cui al presente articolo.”.

Art. 24.

(Abrogazione dell'articolo 62 della legge regionale 13/2020)

1. L'articolo 62 della l.r. 13/2020 è abrogato.

Art. 25.

(Modifiche all'articolo 64 della legge regionale 13/2020)

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 64 della l.r. 13/2020 è aggiunto il seguente:

“1 bis. Le opere edilizie relative alle istanze di cui al comma 1 sono realizzate entro i termini previsti dai rispettivi titoli abilitativi, in conformità al presente articolo, comprese le richieste di varianti anche successive alla data del 31 gennaio 2023.”.

- **Comma 1** - Relativamente all'inserimento del nuovo comma 1 bis all'art. 64 della L.R. 13/2020, in cui si ammette la presentazione delle istanze di variante ai titoli abilitativi anche dopo alla data del 31/1/2023, per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, ma anche con sagoma diversa dall'esistente, non si ritiene compatibile sia relativamente al presente nuovo comma 1 bis, sia relativamente al comma 1 dell'art. 64 della L.R. 13/2020, in quanto in palese contrasto con le vigenti disposizioni di cui all'art. 24 della L.R. 56/1977 ove si trattano e normano gli immobili inerenti gli insediamenti storici, i beni culturali e paesaggistici; in merito si evidenzia che detta disposizione (art. 24 L.R. 56/1977 e s.m.i.), tutt'ora vigente, su cui si sono basati i vigenti P.R.G., individua una specifica fattispecie di intervento (demolizione e ricostruzione con stessa volumetria e sagoma) che prevede una maggiore tutela degli immobili che sono ubicati in particolari ambiti. Anche in questo caso, il complesso dei commi 1 e 1 bis dell'art. 64 della L.R. 13/2020, si ritiene non sia propriamente legittimo, in quanto andrebbe a formare “automatiche modifiche/varianti” alle norme tecniche di attuazione dei vigenti P.R.G. per specifici immobili, senza alcuna valutazione qualitativa e di inserimento.

Art. 26.

(Abrogazione dell'articolo 65 della legge regionale 13/2020)

1. L'articolo 65 della l.r. 13/2020 è abrogato.

Art. 27.

(Abrogazione dell'articolo 67 della legge regionale 13/2020)

1. L'articolo 67 della l.r. 13/2020 è abrogato.
-

Art. 28.

(Abrogazione dell'articolo 70 della legge regionale 13/2020)

1. L'articolo 70 della l.r. 13/2020 è abrogato.
-

Art. 29.

(Abrogazione dell'articolo 72 della legge regionale 13/2020)

1. L'articolo 72 della l.r. 13/2020 è abrogato.
-

Art. 30.

(Inserimento dell'articolo 76 bis nella legge regionale 13/2020)

1. Dopo l'articolo 76 della l.r. 13 del 2020 è aggiunto il seguente:

“Art. 76 bis. (Estensione delle varianti parziali)

1. I limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all'articolo 17, comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977, sono fissati rispettivamente in misura non superiore all'8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.

2. L'incremento di cui al comma 1, oltre a quanto già previsto dall'articolo 17, comma 6, della legge regionale 56/1977, può riguardare anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati purché sia contemporaneamente:

a) relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;

- b) strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;
- c) non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);
- d) qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;
- e) adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria.”.

➤ **Comma 1** - Relativamente all’inserimento del nuovo art. 76 bis alla L.R. 13/2020, preliminarmente si evidenzia che il medesimo testo era già presente all’interno della L.R. 13/2020 come art. 62 “Estensione delle varianti parziali” (ora abrogato dal precedente art. 24), lo stesso era stato introdotto all’interno del Capo II della stessa L.R. 13/2020 tra le “misure urgenti e straordinarie con ambito temporale di applicazione” (prima fino al 31/1/2022 e poi fino al 31/1/2023) alla luce del periodo emergenziale; ora, anche se il periodo emergenziale è terminato, detto nuovo articolo 76 bis (identico al precedente) è invece introdotto all’interno del Capo III della L.R. 13/2020 tra le “norme a regime” senza più alcuna scadenza temporale. Quindi a prescindere dalla totale mancanza di condivisione del merito di detto nuovo articolo, come da considerazioni di seguito riportate, non si comprende per quale motivo detta disposizione sia stata addirittura introdotta tra le norme a regime, visto che il periodo straordinario ed emergenziale è terminato lo scorso 31 marzo ed inoltre a seguito di detta scelta, si comprende ancora meno perché la citata disposizione non sia stata coordinata con i commi 5, 6 e 7 dell’art. 17 della L.R. 56/1977, creandosi così l’assurdo che su uno stesso argomento (limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità per le varianti parziali al P.R.G.) lo stesso ente (Regione) ha emanato due disposizioni con norme applicative diverse (commi 5, 6 e 7 dell’art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e l’art. 76 bis L.R. 13/2020 e s.m.i.), alimentandosi ulteriormente la “confusione normativa”.

Relativamente invece al merito di detto articolo, oltre a non condividersi la trasformazione della “norma straordinaria/emergenziale temporanea” in “norma a regime”, non si condivide assolutamente la possibilità dell’ulteriore incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dai P.R.G. vigenti, in quanto questo comporterà sicuramente ulteriore consumo di suolo agricolo o permeabile, oltre alle grandi quantità di suoli già “prenotati” in pancia agli stessi strumenti urbanistici generali, il tutto sempre senza prendere in considerazione l’immenso esistente patrimonio immobiliare dismesso e abbandonato.

Inoltre, se da una parte con questa nuova norma a regime, si sono rese più complesse le varianti parziali ai P.R.G., estendendone i limiti percentuali di ampliamento e prevedendo che detti ampliamenti vengano ammessi anche in aree non interne e soprattutto non contigue ai centri/nuclei abitati, operazione che ordinariamente si poteva effettuare solo con una variante strutturale ai P.R.G., in quanto particolarmente delicata sotto il profilo del nuovo consumo del suolo e per l’ulteriore ampliamento della “polverizzazione” degli insediamenti, dall’altra le tempistiche procedurali sono invece state ulteriormente ridotte (vedasi comma 4 dell’art. 2 della presente L.R. 7/2022), con la conseguenza che le competenti Province e Città Metropolitana difficilmente

riusciranno ad effettuare le valutazioni di classificazione e di merito, conseguentemente i vari pareri “verranno acquisiti” per decorso dei termini (“silenzio assenso”) alla luce della riduzione dei termini per l’espressione del parere.

Questo è il tipico esempio di come si deve fare per “scardinare” del tutto i già debolissimi e limitati controlli di legittimità dei procedimenti, in questo caso per le varianti parziali al P.R.G. (da un lato si implementano le complessità/difficoltà e dall’altro si riducono le tempistiche per le verifiche).

In sintesi, con detta nuova norma vengono “declassate” di fatto a varianti parziali interventi che, sulla base della disciplina previgente, erano configurati come varianti strutturali, con quindi anche una conseguente riduzione dei livelli di tutela, in particolare quelli inerenti ai valori paesaggistico-ambientali.

Tutto questo, peraltro, in sfregio ed in contrasto con le vigenti disposizioni legislative, regolamentari e di pianificazione regionale che trattano la “sostenibilità e compatibilità ambientale” e la “limitazione/contenimento al consumo del suolo”, tra queste in primis la Costituzione (artt. 9, 41, 42 e 44) ora anche recentemente implementata all’art. 9 con “*la Repubblica tutela l’ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell’interesse delle future generazioni. ...*” ed all’art. 41 con “*l’iniziativa economica privata non può svolgersi in contrasto con la utilità sociale o in modo da recare danno alla salute, all’ambiente, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l’attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali e ambientali.*”, la Legge urbanistica statale (art. 1 L. 1150/1942), il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), la Convenzione europea del paesaggio (ratificata dall’Italia con L. 14/2006), la Legge urbanistica piemontese (artt. 1, 1 bis, 3 bis, 11 e 12 L.R. 56/1977), il Piano territoriale regionale (artt. 1, 24, 25, 26 e 31) ed il Piano paesaggistico regionale (artt. 1, 20 e 40).

Art. 31.

(Inserimento dell’articolo 76 ter nella legge regionale 13/2020)

1. Dopo l’articolo 76 bis della l.r. 13/2020 è inserito il seguente:

“Art. 76 ter. (Distanze tra fili di fabbricazione)

1. In deroga alle definizioni di cui all’articolo 30 del regolamento edilizio tipo regionale, approvato con deliberazione del Consiglio regionale 28 novembre 2017, n. 247-45856 (Recepimento dell’intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l’adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell’articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale), la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un’altra costruzione frontistante è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione.”.

- **Comma 1** - Relativamente all’inserimento del nuovo art. 76 ter alla L.R. 13/2020, preliminarmente si rileva che il medesimo testo era già presente all’interno della L.R. 13/2020 come Art. 72 “Distanze

tra fili di fabbricazione” (ora abrogato dal precedente art. 29), lo stesso era stato inspiegabilmente introdotto all’interno del Capo II della stessa L.R. 13/2020 tra le “misure urgenti e straordinarie con ambito temporale di applicazione” (prima fino al 31/1/2022 e poi fino al 31/1/2023) alla luce del periodo emergenziale anche se con l’emergenza aveva poco a che vedere, ora, correttamente detto nuovo articolo 76 ter (identico al precedente) è stato introdotto all’interno del Capo III della L.R. 13/2020 tra le “norme a regime” senza più alcuna scadenza temporale.

Relativamente invece al merito di detta disposizione, con cui si apporta una modifica/deroga alla definizione di cui all’art. 30 del Regolamento edilizio tipo regionale (approvato con D.C.R. 28/11/2017 n. 247-45856), inerente il metodo di conteggio delle distanze tra fabbricati (dal metodo “radiale” a quello “ortogonale” come sempre è avvenuto in passato), per fugare tutti i dubbi ed essere assolutamente certi della sua piena applicabilità, si ritiene che la stessa debba essere introdotta anche nel testo del Regolamento edilizio tipo nazionale, se del caso riaprendo lo specifico “tavolo/gruppo di lavoro istituzionale nazionale” che a suo tempo si è occupato del citato Regolamento; questo in quanto è con l’Intesa Stato-Regioni-Autonomie locali 20/10/2016 che è stata creata ed introdotta la definizione di distanze tra gli edifici, con una nuova metodologia di conteggio (c.d. “distanza radiale”), che non discende da alcuna disposizione di rango statale o da specifiche pronunce giurisprudenziali, detta metodologia si ritiene sia “dirompente” se applicata all’interno del tessuto urbanizzato/consolidato esistente, in quanto impedisce la gran parte degli interventi di ampliamento o sopraelevazione in aree edificate (inibendo peraltro anche gli “accertamenti di conformità” ex 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), con la sola conseguenza di provocare un ulteriore consumo di suolo per lo “spostamento/orientamento” dell’edificazione sui terreni liberi o meno densi (ove si hanno sicuramente meno impedimenti al rispetto della c.d. “distanza radiale”). Forse a livello nazionale e regionale all’epoca non si è ben compreso/valutato la portata e le ricadute di una disposizione del genere, in particolare sul tessuto edificato esistente che si è realizzato e poi consolidato negli ultimi 80 anni, prima con l’applicazione dello specifico art. 873 del Codice Civile datato 1942 e poi con l’art. 9 del D.M. 1444/1968, oltretutto con tutta la giurisprudenza che si è formata in questo ampio lasso temporale, in ultimo la Sentenza della Corte di Cassazione 16/4/2019 n. 10580/2019 che conferma il metodo di conteggio ortogonale.

Art. 32.

(Inserimento dell’articolo 76 quater nella legge regionale 13/2020)

1. Dopo l’articolo 76 ter della l.r. 13 del 2020 è aggiunto il seguente:

“Art. 76 quater. (Semplificazione degli interventi assoggettati a misure speciali di tutela e valorizzazione)

1. 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, ai sensi degli articoli 40, comma 10 e 41 bis, sesto comma, 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 di cui all'articolo 4 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 'Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137') che si esprimono nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza; sono fatti salvi i disposti di cui all'articolo 16, commi 3 e 4, della legge 1150/1942.

2. Per i comuni non dotati della Commissione locale per il paesaggio, le funzioni di cui al comma 1 e quelle di cui agli articoli 4, comma 1 bis e 7, comma 2, della legge regionale 32/2008 sono esercitate, in via sostitutiva, dalla struttura regionale competente in materia di paesaggio, che si pronuncia nel termine di sessanta giorni dalla richiesta, limitatamente agli aspetti riguardanti le valutazioni architettoniche e paesaggistiche degli interventi proposti.”.

- **Comma 1** - Relativamente all’inserimento del nuovo art. 76 ter alla L.R. 13/2020, preliminarmente si rileva che il medesimo testo era già presente all’interno della L.R. 13/2020 come Art. 67 “Semplificazione degli interventi assoggettati a misure speciali di tutela e valorizzazione” (ora abrogato dal precedente art. 27), lo stesso era stato introdotto all’interno del Capo II della stessa L.R. 13/2020 tra le “misure urgenti e straordinarie con ambito temporale di applicazione” (prima fino al 31/1/2022 e poi fino al 31/1/2023) alla luce del periodo emergenziale; ora, anche se il periodo emergenziale è terminato, detto nuovo articolo 76 ter (identico al precedente) è invece introdotto all’interno del Capo III della L.R. 13/2020 tra le “norme a regime” senza più alcuna scadenza temporale. Quindi a prescindere dalla totale mancanza di condivisione del merito di detto nuovo articolo, come da considerazioni di seguito riportate, non si comprende per quale motivo detta disposizione sia stata addirittura introdotta tra le norme a regime, visto che il periodo straordinario ed emergenziale è terminato lo scorso 31 marzo ed inoltre a seguito di detta scelta (che si considera non propriamente corretta) si comprende ancora meno perché la citata disposizione non sia stata coordinata con le specifiche norme regionali richiamate, nella fattispecie: comma 10 art. 40 e comma 6 art. 41-bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., comma 1 art. 6 della L.R. 18/1996 e s.m.i., comma 4-bis art. 4-bis L.R. 17/2005 e s.m.i., nonché comma 3 art. 7 L.R. 32/2008 e s.m.i., creandosi così l’assurdo che su uno stesso argomento (quale sia il soggetto competente ad esprimere il parere per alcune fattispecie) lo stesso ente (Regione) ha emanato due/tre disposizioni con norme applicative diverse per i pareri per i P.P. ed i P.d.R. (comma 10 art. 40 e comma 6 art. 41-bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., comma 3 L.R. 32/2008 e s.m.i. e art. 76 ter L.R. 13/2020 e s.m.i.), per i Pr.In. (comma 1 art. 6 L.R. 18/1996 e s.m.i. e art. 76 ter L.R. 13/2020 e s.m.i.) e per la riqualificazione in deroga delle sale cinematografiche (comma 4-bis art. 4-bis L.R. 17/2005 e s.m.i. e art. 76 ter L.R. 13/2020 e s.m.i.), alimentandosi ulteriormente la “confusione normativa”.

Relativamente invece al merito di detto articolo, oltre a non condividersi la trasformazione della “norma straordinaria/emergenziale temporanea” in “norma a regime”, non si condivide la sostituzione dell’espressione dei pareri di competenza della Commissione regionale per gli insediamenti d’interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, per alcune tipologie di “strumenti” soggetti alle tutele di cui all’art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (piani particolareggiati, piani di recupero, programmi integrati di riqualificazione ed interventi in deroga per riqualificazioni sale cinematografiche), con il parere della Commissione locale del paesaggio, in quanto si ritiene

che almeno per detti tipologie di strumenti sarebbe stato più idoneo mantenersi una valutazione con parametri uniformi a livello sovracomunale visti gli ambiti e l'importanza dei progetti in questione, a meno che l'intento sia quello di eliminare tutte le competenze della Commissione regionale o peggio ancora la stessa Commissione. Nel contempo, con la riduzione delle tempistiche a 45 giorni, si crea anche l'assurdo che la stessa Commissione locale del paesaggio deve esprimere su pratiche molto più semplici il parere entro 60 giorni (punto 6 D.G.R. 1/12/2008 n. 34-10229) ed invece in base a questa nuova delega su interventi molto più complessi ed importanti il parere deve essere espresso in soli 45 giorni.

Art. 33.

(Abrogazione dell'articolo 81 della legge regionale 13/2020)

1. L'articolo 81 della l.r. 13/2020 è abrogato.

Osservazione di carattere generale sul Capo IV (Norme di coordinamento)

- In base a quanto prima rilevato relativamente al complesso dei precedenti articoli di detto Capo IV, traspare chiaro l'intento di "scardinare" del tutto i già debolissimi e limitati controlli di legittimità dei procedimenti edilizi, urbanistici e per gli insediamenti d'interesse, da un lato implementando le complessità/difficoltà dei procedimenti e dall'altro riducendo le tempistiche per le verifiche/pareri, con anche l'introduzione di disposizioni difformi da quelle statali che andranno a creare "automatiche modifiche/varianti" ai vigenti P.R.G., senza alcuna previa valutazione. Allo stesso tempo vengono anche incrementate le superfici territoriali o gli indici di edificabilità per le varianti parziali ai P.R.G. vigenti, con la conseguenza di un ulteriore consumo di suolo agricolo o permeabile, il tutto sempre senza prendere in considerazione le grandi quantità di suoli già "prenotati" in pancia agli stessi strumenti urbanistici generali e l'immenso esistente patrimonio immobiliare dismesso e abbandonato ed in controtendenza con le recenti integrazioni costituzionali (artt. 9 e 41).

CAPO V

ULTERIORI NORME IN MATERIA DI COMPETITIVITÀ

Art. 34.

(Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 56/1977)

1. Il comma 6 dell'articolo 10 della l.r. 56/1977 è sostituito dal seguente:

“6. Costituiscono variante al PPR, al PTR, ai PTCP, al PTCM e ai piani d'area delle aree protette gli accordi di programma per la realizzazione di progetti aventi rilievo, rispettivamente, regionale, provinciale e metropolitano, che incidono sull'assetto del territorio o sui contenuti di tali piani territoriali, se nel procedimento formativo di tali accordi è assicurata la partecipazione dei cittadini, sono dichiarati espressamente gli aspetti oggetto di variante e sono acquisiti il parere favorevole della competente commissione consiliare, nonché degli organi ministeriali secondo quanto disposto dal d.lgs. 42/2004, con riferimento al PPR, e dell'ente di gestione, con riferimento al piano d'area, prima della sottoscrizione dell'accordo.”.

- **Comma 1** - Relativamente alla sostituzione del comma 6 dell'art. 10 della L.R. 56/1977, la nuova formulazione non si ritiene congrua, in particolare per quanto riguarda la possibilità di variante sia il P.P.R. che i Piani d'Area delle zone protette, per il tramite di “semplici” accordi di programma, per realizzare specifici progetti, in quanto lo strumento dell’“accordo di programma” introdotto dall'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, si ritiene non essere lo strumento idoneo per la modifica/variazione di detti piani sovracomunali. Nella fattispecie il citato accordo di programma viene utilizzato nella prassi per la definizione e attuazione di opere ed è approvato con atto formale a seguito del consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia/città metropolitana, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, detto accordo, qualora adottato con decreto del presidente della regione, produce anche gli effetti di “intesa” di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/1977, determinando, se del caso anche le eventuali e conseguenti variazioni degli “strumenti urbanistici”, cioè dei P.R.G., ma non anche degli “strumenti di pianificazione paesaggistica” che si ritiene debbano essere variati con le disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Art. 35.

(Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)

1. Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 ‘Tutela ed uso del suolo’), 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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).

5. In fase di intervento, anche in deroga al PRG, da attuarsi mediante permesso di costruire o strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto dei parametri del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), va verificata la dotazione minima delle aree a servizi di cui all'articolo 21 della legge regionale 56/1977, anche attraverso corrispondente monetizzazione.

- **Comma 1** - Relativamente a detto comma, si rileva che diversamente da quanto indicato dal vigente art. 31 del P.T.R. (approvato con D.C.R. 21/7/2011 n. 122-29783), viene previsto che le “soglie di consumo di suolo” costituiscono il riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere, solo se localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente (!!!); quindi con detta devastante introduzione, l’occupazione (leggasi “cementificazione”) delle superfici libere delle vigenti previsioni dei P.R.G. non ancora attuate (sia interne che esterne alla perimetrazione del centro o nucleo abitato), non verrebbe più considerata un consumo del suolo e potrebbero essere tranquillamente cementificate senza entrare in alcun conteggio/verifica!!! Peraltro, si evidenzia che buona parte di dette aree libere previste dai vigenti P.R.G. non sono nemmeno state oggetto delle VAS, in quanto introdotte prima delle prescrizioni legislative in materia di procedure di valutazione ambientali.

Questo oltre a non essere in nessun modo accettabile come principio, in quanto le previsioni non ancora attuate degli strumenti urbanistici generali vigenti sono sterminate, poiché basate su analisi socio-demografiche ed insediative assolutamente sovrastimate e non più attuali, non ha anche nessun senso giuridico-normativo in quanto in pieno contrasto con il metodo di conteggio fin qui utilizzato in base allo specifico “glossario” del documento denominato “Monitoraggio del consumo del suolo in Piemonte” utilizzato fin dal marzo 2012 e poi istituzionalizzato con la D.G.R. 27/7/2015 n. 34-1915, proprio quale strumento di riferimento per le politiche inerenti la tutela dei suoli e per l’attuazione della normativa urbanistica regionale, degli obiettivi e delle strategie del P.T.R. e del P.P.R. in materia di contenimento del consumo di suolo.

Per comprendere l’assurdo di detta nuova disposizione normativa, che peraltro andrebbe a “premiare” coloro che più hanno previsto consumi di suolo, basterebbe quantificare le aree non ancora attuate e le relative previsioni insediative residue di alcuni P.R.G. presi a caso, per comprendere le quantità di aree libere che non verrebbero più considerate e conteggiate come un

consumo di suolo, con gravissime implicazioni e conseguenze ambientali, oltreché alimentari per una ulteriore riduzione della relativa sovranità.

Inoltre, in detto comma si rileva una “grave omissione”, in quanto le indicate “soglie di consumo di suolo” (3% della superficie urbanizzata esistente, per ogni quinquennio, a meno di altre soglie determinate dal Piano territoriale provinciale o metropolitano - comma 10 art. 31 P.T.R.), non sono sempre e comunque ammesse, ma “i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l’inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti” ed ancora “in particolare è da dimostrarsi l’effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare” (lettera a - comma 9 art. 31 P.T.R.), cosa che peraltro pochi Comuni verificano e che la Regione “tollera” facendo finta di nulla.

- Infine, anche l’ultima parte di detto comma individua una nuova e non condivisibile fattispecie, peraltro non presente nel vigente art. 31 del P.T.R., visto che gli “sforamenti” oltre la soglia, oltre ad essere ammessi per la “realizzazione di opere pubbliche non diversamente localizzabili” (comma 10 art. 31 P.T.R.), vengono ora estesi alla non ben identificata “realizzazione di interventi di livello sovralocale” che derivino da accordi di programma, territoriali o intese tra pubbliche amministrazioni.
- **Comma 2** - Relativamente a detto comma, oltre a prevedersi inspiegabilmente che solo la tipologia della “variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica” determina l’obbligo di compensare il suolo consumato, come se le altre tipologie di variante non consumassero suolo, si introduce anche il principio del c.d. “consumo di suolo a saldo zero”, nella fattispecie viene indicato che le nuove previsioni di occupazione di superficie libera, oggetto di variante generale al P.R.G., hanno l’obbligo di “compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta”, con il perseguimento dell’obiettivo del “bilancio del consumo di suolo pari a zero”. Detto principio che ad una prima lettura potrebbe sembrare corretto, in realtà è molto pericoloso e porterebbe sicuramente ad ulteriori ed incontrollati consumi di suolo libero (per esempio compensando il consumo di un suolo agricolo fertile con una non paragonabile de-impermeabilizzazione di un suolo cementificato); il tutto, peraltro in contrasto con quanto statuito all’art. 1 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che testualmente recita “La Regione esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con la presente legge la tutela, la limitazione del consumo del suolo, al fine di giungere all’obiettivo di un consumo zero e ..., con le seguenti finalità:

...

4) la piena e razionale gestione delle risorse volta al mantenimento qualitativo e quantitativo del loro livello complessivo, con particolare riferimento alle aree agricole ed al patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente, evitando ogni ulteriore consumo del suolo;

...”

- Si ritiene quindi che non si possa continuare a parlare di “contenimento del consumo di suolo” e tantomeno del proposto “consumo di suolo a saldo zero”, ma si debba iniziare a legiferare per un non più rimandabile “arresto del consumo di suolo” con anche una riduzione delle previsioni

edificatorie in pancia ai vigenti strumenti urbanistici generali dei vari comuni. Infine, si nutrono delle perplessità in riferimento alla delega alla Giunta regionale, per la determinazione delle compensazioni (natura, destinazioni e limiti), in quanto detto delicatissimo argomento non può essere lasciato alla sola volontà di una Giunta regionale, ma dovrebbe essere oggetto di specifiche disposizioni legislative, meglio se statali.

- **Comma 3** - Relativamente a detto comma, si rileva come una “stranezza normativo-amministrativa” applicare le nuove disposizioni ai procedimenti istruttori in corso (sia pianificatori che autorizzativi), addirittura se con iter avanzati e con fasi endoprocedimentali già concluse, nel contempo si ritiene illegittimo non recepire i contenuti di provvedimenti e pareri già emessi relativi a situazioni urbanistico/ambientali che verrebbero ora sconfessate, con tutto ciò che ne consegue.
- **Comma 4** - Relativamente a detto comma, non si rileva essere corretta la definizione riportata, in quanto la “decostruzione”, in realtà è una “demolizione con processi di smontaggio e recupero dei materiali” e non l’indicata “minor utilizzazione di nuove aree edificabili previste dal PRG, ottenuta mediante la densificazione edilizia o la rilocalizzazione di capacità edificatorie ...”, quella riportata in realtà è una semplice “rilocalizzazione di capacità edificatoria”.
- **Comma 5** - Relativamente a detto comma, si ritiene che lo stesso, oltre a non essere per nulla chiaro, in quanto richiama il rispetto dei parametri del D.M. 1444/1968, quando in realtà lo stesso provvedimento ministeriale individua sì i “limiti inderogabili” di alcuni parametri, ma “da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti”, nel contempo lo stesso comma sembrerebbe non essere nemmeno pertinente per l’articolo in questione.

Considerazioni generali sull’art. 35

- In base a quanto prima rilevato, detto articolo si pone in palese e totale contrasto con tutte le vigenti disposizioni legislative, regolamentari che trattano la “sostenibilità e compatibilità ambientale” e la “limitazione/contenimento al consumo del suolo”, ma in primis con la Costituzione (artt. 9, 41, 42 e 44), recentemente implementata all’art. 9 con “*la Repubblica tutela l’ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell’interesse delle future generazioni ...*” ed all’art. 41 con “*l’iniziativa economica privata non può svolgersi in contrasto con la utilità sociale o in modo da recare danno alla salute, all’ambiente, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l’attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali e ambientali.*”.

Art. 36.

(Inserimento dell’articolo 17 ter nella legge regionale 56/1977)

1. Dopo l’articolo 17 bis della l.r. 56/1977 è inserito il seguente:

“Art. 17 ter. (Accordi di pianificazione negoziata)

1. 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, del decreto legislativo 267/2000.

2. 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.

3. Il progetto di cui al comma 2 è istruito e approvato mediante ricorso alla procedura di cui all'articolo 14 ter della legge 241/1990. Il procedimento è integrato con la pubblicazione sul sito internet istituzionale dell'amministrazione procedente. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.”.

- **Comma 1** - Relativamente al nuovo art. 17 ter introdotto nella L.R. 56/1977, si rileva che si è introdotta all'interno della L.R. 56/1977, una nuova (l'ennesima) fattispecie di variante urbanistica denominata “accordi di pianificazione negoziata”, da approvarsi per il tramite di “accordi di programma” con il procedimento della “conferenza di servizi in forma simultanea” (ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 14 ter della L. 241/1990 e loro s.m.i.), questo per “realizzare progetti anche di edilizia privata considerati di interesse per l'Amministrazione”. Nella realtà l'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 richiamato non è rivolto anche ai soggetti privati, ma esclusivamente alle pubbliche amministrazioni, come chiaramente riportato al comma 1 (“*Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, ...*”) ed a nulla vale prevedere che nel caso incidano sull'assetto del territorio, venga assicurata la partecipazione dei cittadini nel procedimento formativo di tali accordi (peraltro esclusivamente tramite osservazioni e proposte nel pubblico interesse), in quanto trattasi di una fattispecie procedimentale in contrasto con le normative sovraordinate.

Parimenti anche l'ulteriore disposizione richiamata inerente alla disciplina della c.d. “programmazione negoziata” (lettera a - comma 203 - art. 2 della L. 662/1996) intesa come una regolamentazione concordata tra soggetti pubblici o tra il soggetto pubblico ed il soggetto privato, riguarda la specifica “attuazione di interventi” e non anche la modificazione e variazione dei vigenti strumenti di pianificazione.

In base a quanto sopra e preso atto che gli accordi di pianificazione tra soggetti pubblici sono già presenti nel panorama legislativo piemontese (comma 2, art. 17 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.) e che i soggetti privati hanno già svariate possibilità di poter richiedere modificazioni, adeguamenti o variazioni alle vigenti pianificazioni urbanistiche in base all'attuale legislazione regionale (commi 5 e 12 dell'art. 17 e commi 4 e 5 dell'art. 17 bis, della L.R. 56/1977 e s.m.i. senza indicare altri procedimenti più complessi), il nuovo procedimento di variante urbanistica non si ritiene compatibile con la normativa sovraordinata.

Art. 37.

(Modifiche all'articolo 32 della legge regionale 56/1977)

1. La lettera f) del comma 2 dell'articolo 32 della l.r. 56/1977 è abrogata.

Art. 38.

(Modifiche all'articolo 45 della legge regionale 56/1977)

1. Dopo il terzo comma dell'articolo 45 della l.r. 56/1977 è aggiunto il seguente:

“3 bis. Nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale; la relativa convenzione ha i contenuti di cui al comma 1 ed è approvata ai sensi del quinto comma dell'articolo 43.”.

- **Comma 1** - Relativamente all'integrazione del comma 3 dell'art. 45 della L.R. 56/1977, posto che trattasi di un semplice richiamo ad una disposizione statale vigente (art. 28-bis D.P.R. 380/2001, così come introdotta dalla lettera q - comma 1 - art. 17 del D.L. 133/2014 convertito in L. 164/2014), con la quale vi è la possibilità di assoggettare a permesso di costruire convenzionato taluni ambiti individuati a strumento urbanistico esecutivo, sarebbe forse stato più congruo per tutti (operatori pubblici e privati), individuare qualche disposizione integrativa, esplicativa e di indirizzo, posto che nel panorama legislativo piemontese sin dal 1984 (L.R. 61/1984) è stata introdotta al comma 4 dell'art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i. una fattispecie simile, ma non identica, di permesso di costruire convenzionato. Si sarebbe potuto per esempio, prevedere una limitata superficie territoriale massima, differenziata in base all'ampiezza demografica dei Comuni, in quanto solitamente gli strumenti urbanistici del capoluogo torinese o delle principali Città, non hanno le dimensioni territoriali di quelli di un “piccolo comune” (per esempio con tre classi: fino a 10.000 abitanti, tra i 10.000 ed i 50.000 abitanti ed oltre i 50.000 abitanti), ma in particolare escludendo detta possibilità per gli ambiti ricadenti in aree tutelate o vincolate dal punto di vista storico, artistico, paesaggistico o ambientale; questo in quanto con una disposizione del genere bisognerebbe avere una certa cautela, visto che con la trasformazione degli ambiti assoggettati a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti assoggettati direttamente a permesso di costruire convenzionato, senza alcuna previa distinzione e valutazione, verranno meno alcune fasi proprie degli strumenti urbanistici esecutivi, quali quelle della pubblicizzazione e della partecipazione, in quanto non si avrebbe più la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e la possibilità di presentare specifiche osservazioni (a cui le Amministrazioni comunali sono tenute a controdedurre), oltretutto l'elusione dell'importante e fondamentale fase di “valutazione degli effetti ambientali” (procedimento di VAS) proprio dei piani

e programmi (e tra questi gli strumenti urbanistici esecutivi), procedimento introdotto dalla normativa comunitaria e recepito all'interno del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Visto che detto procedimento non è invece previsto per i titoli abilitativi edilizi, se non saranno introdotte disposizioni specifiche limitazioni cautelative, verranno a crearsi ricadute sicuramente negative sui territori in particolare per quelli più "fragili" che abbisognano di maggiori tutele dal punto di vista storico, artistico, paesaggistico o ambientale, ma non solo.

Art. 39.

(Modifiche all'articolo 47 della legge regionale 56/1977)

1. Al terzo comma dell'articolo 47 della l.r. 56/1977 dopo le parole "La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità." sono aggiunte le seguenti: "Nei casi disciplinati dal successivo quarto comma il piano tecnico è sottoposto a procedura di valutazione ambientale strategica."

Art. 40.

(Autorizzazione paesaggistica, divieto di sanatoria)

1. 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).

- **Comma 1** - Relativamente a detto comma, a prescindere che non si condivide quanto previsto, nella fattispecie la "riesumazione" della "sanatoria paesaggistica" per gli interventi realizzati in aree vincolate paesaggisticamente antecedentemente al 12/5/2006 (data di entrata in vigore del D.Lgs. 156/2006 di modifica del D.Lgs. 42/2004), si ritiene che non compete alla Regione effettuare detta "interpretazione legislativa" su di una disposizione di rango statale, ma questo compete esclusivamente allo Stato/Ministero competente.

Art. 41.

(Sostituzione dell'articolo 6 della legge regionale 19/1999)

1. L'articolo 6 della 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') è sostituito dal seguente: "Art. 6. (Variazioni essenziali al progetto approvato)

1. Ai sensi dell'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implica incremento degli standard previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

b) aumento in misura superiore al 30 per cento della cubatura o della superficie di solaio;

c) modifiche superiori al 20 per cento dei parametri urbanistico-edilizi relativi all'altezza e alla superficie coperta del progetto approvato;

d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attiene a fatti procedurali;

e) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento e la riduzione della distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade rispetti i limiti normativamente disposti.

2. Non possono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.”.

- **Comma 1** - Relativamente alla sostituzione dell'art. 6 della L.R. 19/1999, sicuramente l'adeguamento inerente la “determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato” era necessario, in quanto al suo interno erano ancora presenti richiami a norme non più vigenti da circa 19 anni (artt. 7 e 8 della L. 28/2/1985 n. 47), abrogate e sostituite con l'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 nel giugno 2003, nel contempo, il citato adeguamento della disposizione regionale, avrebbe dovuto essere effettuato semplicemente sostituendo gli estremi dei citati articoli non più in vigore con quelli attualmente vigenti (artt. 31 e 32 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380) e con mantenimento del testo regionale cristallizzatosi in quasi 23 anni; nella realtà il comma 1 del nuovo articolo 6, si discosta in varie parti, con anche alcune problematiche applicative rispetto al testo previgente.
- **Comma 1** - Relativamente alla nuova lettera a) dell'art. 6 della L.R. 19/1999, si rileva che per qualificare se un mutamento della destinazione d'uso è una variazione essenziale o meno, in luogo della chiara parametrizzazione/individuazione prevista nel testo previgente, viene ora introdotto un molto meno chiaro richiamo all'incremento degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968, senza alcuna indicazione quantitativa e/o percentuale, peraltro quando nel panorama legislativo piemontese dall'entrata in vigore della legge urbanistica regionale del 1977 il riferimento per detti standard è l'art. 21 L.R. 56/1977; con la conseguenza che degli importanti e radicali mutamenti di

destinazione d'uso in difformità o in assenza di titolo edilizio (c.d. “abusi edilizi”), non verranno più considerati delle “variazioni essenziali”, ma solamente delle “parziali difformità” (per esempio il mutamento da residenziale a produttivo e da commerciale a produttivo) e questo a prescindere dalla loro superficie.

- **Comma 1** - Relativamente alle nuove lettere b) e c) dell'art. 6 della L.R. 19/1999, si rileva che rispetto al testo previgente, sono state indicate delle percentuali estremamente alte per alcuni parametri urbanistico-edilizi, oltre al 30% per la cubatura e la superficie di solaio ed oltre il 20% per l'altezza e la superficie coperta (rispetto ai precedenti 5%), senza peraltro prendere in considerazione altri importanti parametri, quali le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade, a differenza di quanto prevedeva il testo previgente; con la conseguenza che importanti ampliamenti e sopraelevazioni in difformità o in assenza di titolo edilizio (c.d. “abusi edilizi”), non verranno più considerati delle “variazioni essenziali”, ma solamente delle “parziali difformità”.

Art. 42.

(Modifiche all'articolo 6 bis della legge regionale 19/1999)

1. Il comma 6 dell'articolo 6 bis della l.r. 19/1999 è sostituito dal seguente:

“6. Ferma l'immediata efficacia delle tolleranze esecutive formalizzate al comma 3, con deliberazione della Giunta regionale, acquisito il parere della commissione consiliare competente, possono essere individuate ulteriori tolleranze esecutive.”.

Art. 43.

(Modifiche all'articolo 8 della legge regionale 19/1999)

1. La lettera b) del comma 1 dell'articolo 8 della l.r. 19/1999 è sostituita dalla seguente: “b) destinazioni produttive, industriali, logistiche o artigianali;”.

Art. 44.

(Modifiche all'articolo 8 bis della legge regionale 19/1999)

1. Al comma 4 dell'articolo 8 bis della l.r. 19/1999 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “, fatto salvo che si tratti di usi temporanei funzionali all'attuazione di interventi di recupero, i cui destinatari sono i residenti o le attività che devono essere temporaneamente trasferiti per esigenze di cantiere.”.

- **Comma 1** - Relativamente all'integrazione del comma 4 dell'art. 8 bis della L.R. 19/1999, la stessa non risulta essere legittima, in quanto, nel caso di immobili pubblici l'ente proprietario deve obbligatoriamente individuare un gestore attraverso un bando ad evidenza pubblica, questo alla luce delle specifiche disposizioni del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.); inoltre detta disposizione risulta anche essere in contrasto con il comma 6 dell'art. 23-quater ("Usi temporanei") del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ("*Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; ...*"), così come introdotto dalla lettera m) - comma 1 - art. 10 del D.L. 67/2020 convertito in L. 120/2020.

Art. 45.

(Modifiche all'articolo 25 della legge regionale 19/2009)

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 25 della legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 (Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità), è inserito il seguente:

"3 bis. Possono essere presentati progetti finalizzati al perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 7, comma 2, lettera a), numeri 3) e 5) anche da soggetti privati proprietari o che hanno disponibilità delle aree interessate. 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."

- **Comma 1** - Relativamente all'inserimento del nuovo comma 3 bis all'art. 25 della L.R. 19/2009, si prende atto della possibilità anche per i soggetti privati che hanno disponibilità di dette aree di poter presentare progetti finalizzati al perseguimento degli obiettivi di cui ai punti 3) e 5), comma 2 dell'art. 7 della L.R. 19/2009 ("tutelare e valorizzare il patrimonio storico-culturale e architettonico" e "promuovere iniziative di sviluppo compatibile con l'ambiente favorendo le attività produttive e lo sviluppo delle potenzialità turistiche e di altre forme di fruizione dell'area protetta che realizzano una equilibrata integrazione delle attività umane con la conservazione degli ecosistemi naturali"); non si ritiene invece legittimo l'ultimo periodo di detto comma, con cui si prevede che la Giunta regionale possa procedere all'approvazione del progetto anche nel caso sia "in deroga alla pianificazione vigente", pianificazione che solitamente è stata approvata dall'organo consiliare, peraltro a seguito dell'istituzione delle aree protette addirittura con specifica legge regionale.

Art. 46.

(Inserimento dell'articolo 9 bis nella legge regionale 14/2014)

1. Dopo l'articolo 9 della legge regionale 14 ottobre 2014, n. 14 (Norme sul procedimento amministrativo e disposizioni in materia di semplificazione), è inserito il seguente:

“Art. 9 bis. (Disposizioni in materia di giusto procedimento)

1. 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.

2. 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, di cui all'articolo 21 nonies, comma 2, della legge 241/1990, l'ufficio competente è tenuto a provvedervi anche in mancanza di istanza di parte.

3. La disposizione che assegna dodici mesi di tempo per l'annullamento degli atti viziati di cui all'articolo 21 nonies della legge 241/1990 è applicata conteggiando il termine indicato a partire dalla data di esecutività o di efficacia del provvedimento in questione.

4. Al fine di garantire la piena attuazione dei principi dell'ordinamento europeo in materia di libertà di prestazione dei servizi e di libera concorrenza, nonché in ossequio ai principi di collaborazione e buona fede sanciti dall'articolo 1, comma 2 bis, della legge 241/1990, 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.

5. 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.

6. 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.”.

➤ **Comma 1** - Relativamente all'inserimento del nuovo articolo 9 bis alla L.R. 14/2014, rubricato “disposizioni in materia di giusto procedimento”, si ritiene che lo stesso vada ben oltre al campo di applicazione della L.R. 14/2014, in quanto l'art. 2 (Ambito di applicazione) al comma 1, ne prevede l'applicazione esclusivamente per l'amministrazione regionale e per i vari soggetti giuridici dipendenti dalla stessa (“*La presente legge si applica all'amministrazione regionale, alle agenzie, aziende ed enti strumentali o dipendenti dalla Regione.*”) e non anche per procedimenti attivati da altri soggetti istituzionali ai vari livelli a cui partecipa la Regione o per procedimenti in cui la Regione non ha nulla a che fare; peraltro lo stesso nuovo articolo sembrerebbe apportare applicazioni difformi rispetto alla disposizione statale di riferimento, qual è la L. 241/1990 e s.m.i.

Nel contempo si rileva che il comma 4 di detto nuovo art. 9 bis, sicuramente non felice nella sua formulazione, oltre ad avere una “portata generale”, contrariamente a quanto avrebbe dovuto essere il suo previsto ambito di applicazione (comma 1 art. 2 L.R. 14/2014 e s.m.i.), si ritiene che richiami solo parzialmente i principi delle disposizioni citate, peraltro anche in questo caso la trattazione della materia “liberalizzazione delle attività economiche e libera concorrenza” con relative “minacce” finali (“illecito atto” e “responsabilità erariale”) non si ritiene essere di competenza del legislatore regionale.

Art. 47.

(Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza e incentivi per i nuovi format edilizi)

1. L'integrazione tra spazi destinati alla residenza, stabile o saltuaria, e spazi accessori, destinati ad attività comuni o private, costituisce obiettivo primario degli interventi sia di recupero edilizio sia di nuova costruzione.

2. Per le finalità di cui al comma 1 è consentito, anche se non previsto dai vigenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi:

a) realizzare, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, nel solo rispetto dei parametri riferiti ai limiti delle superfici coperte, 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;

b) realizzare, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, 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 agli spazi di cui alla lettera c);

c) realizzare, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, nel rispetto di eventuali regolamenti comunali relativi al decoro del costruito, 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, nei limiti di cui alla lettera b).

3. Gli spazi per le attività di cui al comma 2 possono essere reperiti anche mediante chiusura del piano pilotis esistente.

4. Per il piano pilotis, 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, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 56/1977, 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.

- **Commi 1, 2 e 3** - Relativamente a detti nuovi commi, in linea generale si sarebbe anche potuto condividere lo spirito di detta disposizione atta ad incentivare (che non verrebbero ricompresi nei conteggi della superficie lorda e dei relativi standard urbanistici) la realizzazione di spazi comuni o per attività comuni accessorie alla residenza (peraltro senza alcun limite di superficie), ma per contro non si può assolutamente condividere che detta disposizione riguardi anche spazi che vanno ad aumentare ulteriormente la superficie delle stesse unità abitative (25 mq. per unità), come se non bastassero i molteplici ampliamenti in deroga previsti ai precedenti Capi II e III della presente L.R. 7/2022 e quelli di cui al presente e successivo articolo di detto Capo V.

Inoltre, posto che compete al Regolamento Edilizio tipo regionale (approvato con D.C.R. 28/11/2017 n. 247-45856) basato e fondato su quello tipo nazionale (approvato con Intesa C.U. 20/10/2016), definire ciò che è incluso e ciò che è escluso dal conteggio della superficie lorda e preso atto che all'art. 13 si definisce come superficie lorda (SL) *“la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie”* e che al successivo l'art. 15 si definisce e dettaglia la superficie accessoria (SA) *“le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegno, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi”*, si rileva che anche detti spazi risultano essere in deroga ai vigenti strumenti urbanistici generali, con tutto ciò che ne consegue, ma in particolare in assenza di una *“disposizione generale di indirizzo statale”* in tal senso.

- **Comma 4** - Relativamente a detto comma, non si comprende per quale motivo il recupero/trasformazione dei piani pilotis a fini abitativi, sia stato introdotto all'interno di detto

articolo e non all'interno della L.R. 16/2018, dove era nel testo previgente, il perché lo si comprende poi leggendo l'ultimo periodo, in cui praticamente si prevede che nel medesimo edificio oltre all'intervento in questione di trasformazione del piano pilotis, si ammettono anche gli interventi di cui all'art. 5 e 6 della L.R. 16/2018. Anche in questo caso si è in assenza di una "disposizione generale di indirizzo statale" in tal senso.

Art. 48.

(Norme per l'installazione in edifici privati di vasca riabilitativa per idroterapia)

1. Al fine di tutelare i diritti delle persone con disabilità è consentita la realizzazione di una vasca riabilitativa, in edifici privati esistenti o di nuova costruzione, per svolgere esercizi riabilitativi, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

2. Requisito per la realizzazione della vasca riabilitativa è il possesso della certificazione o diagnosi clinica di disabilità rilasciata dalla commissione medico-legale dell'ASL, di cui all'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), la cui necessità è certificata dal competente medico curante in relazione alla patologia della persona con disabilità.

3. La vasca riabilitativa deve avere dimensioni non superiori a 16 metri quadrati; l'eventuale superficie coperta non deve superare il 100 per cento oltre la superficie occupata dalla vasca riabilitativa. L'altezza massima all'intradosso della copertura non deve essere superiore a 3 metri.

4. Agli eventuali incrementi fuori sagoma si applicano le distanze minime di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 1444/1968 e le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel decreto legislativo 42/2004, quanto previsto dal PPR, quanto definito dalle norme del PAI e dalle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI.

- **Commi 1, 2, 3 e 4** - Relativamente a detti nuovi commi, si nutrono dei dubbi sulla effettiva necessità di questo ulteriore intervento in deroga, che si sarebbe potuto tranquillamente realizzare all'interno delle disposizioni di cui all'art. 5 della L.R. 16/2018. Anche per detta tipologia di intervento, ancorché limitata (massimo 32 mq.), non si riscontra alcuna "disposizione di indirizzo statale" in tal senso.

Art. 49.

(Misure per promuovere l'efficienza energetica)

1. 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.

2. Nel rispetto dei limiti di cui al comma 1 è permesso derogare, nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al d.p.r. 380/2001 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.

3. Gli interventi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico non sono sottoposti al contributo di cui al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

Art. 50.

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dalla presente legge non derivano maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art. 51.

(Dichiarazione d'urgenza)

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 47 dello Statuto ed entra in vigore nel giorno della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Piemonte.

Conclusioni SiP Piemonte

Si ritiene che in buona parte delle disposizioni prima osservate, sono rilevabili dei principi di incostituzionalità, per contrasto con i principi costituzionali e fondamentali delle norme di rango primario (o che da queste discendono), ovvero per incompetenza regionale a legiferare con una così "ampia delega", per materie che trattano il governo del territorio (edilizia, urbanistica e difesa del suolo), la tutela della salute (norme igienico-sanitarie), i beni culturali e paesaggistici, la tutela dell'ambiente (sostenibilità e compatibilità ambientale, nonché il contenimento al consumo del suolo) e la determinazione dei livelli essenziali (procedimenti amministrativi). Tra le fonti normative di rango costituzionale e di rango primario (o di diretta attuazione) che risulterebbero essere "incise" dalla citata legge regionale, si citano in primis la Costituzione (in particolare in merito agli artt. 9, 41, 42, 44, 117 e 118), la Legge urbanistica statale (L. 1150/1942), il Codice dell'Ambiente (D.Lgs. 152/2006), il

Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e la Convenzione europea del paesaggio (ratificata dall'Italia con L. 14/2006), la Legge urbanistica piemontese (L.R. 56/1977), il Piano territoriale regionale ed il Piano paesaggistico regionale, i cui principi (per quanto di competenza) in sintesi dovrebbero:

- tutelare l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni;
- tutelare il paesaggio ed il patrimonio storico e artistico;
- tutelare la libera iniziativa economica privata, quando questa non è in contrasto con la utilità sociale e quando non reca danno alla salute, all'ambiente ed alla sicurezza, oltretutto alla libertà ed alla dignità umana;
- assicurare anche una funzione sociale della proprietà privata, per renderla accessibile a tutti;
- conseguire il razionale sfruttamento del suolo;
- garantire la determinazione di alcuni livelli essenziali (in questo caso in merito ai procedimenti amministrativi);
- frenare la tendenza all'urbanesimo;
- limitare il consumo di suolo al fine di giungere all'obiettivo di un consumo zero, prevedendo nuovi impegni a fini insediativi ed infrastrutturali, solamente quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione, in ogni caso dimostrando l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente non utilizzato, sotto-utilizzato e da recuperare;
- salvaguardare e valorizzare il patrimonio naturale, con una razionale gestione delle risorse ed un loro mantenimento qualitativo e quantitativo, con particolare riferimento alle aree agricole ed al patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente, evitando ogni immotivato consumo del suolo;
- operare una massima tutela dei territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura, ricadenti nelle classi più alte di fertilità, garantendo la permanenza ed il potenziamento delle attività agricole esistenti, valorizzando i prodotti agroalimentari ed i caratteri dell'ambiente e del paesaggio, non ammettendo la nuova edificazione per funzioni diverse da quelle agricole o connesse.

E poi ancora, tra le norme in parte eluse si citano, la Legge sul procedimento amministrativo (L. 241/1990) ed il T.U. dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), oltretutto i vari P.R.G., raggirati, derogati, mortificati e svuotati di contenuti programmatici, in seguito all'esteso complesso di disposizioni in deroga introdotte dalla presente L.R. 7/2022.

Per contatti:

Alessandro Mortarino - 333 7053420 - alessandro.mortarino@libero.it

Federico Sandrone - 366 6824294 - gonzy2005@libero.it