

## **PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE “IL RIUSO EDILIZIO COME RAZIONALE SCELTA DI SVILUPPO”**

### **Relazione**

#### ***1. Le basi***

Queste note introduttive hanno lo scopo di illustrare le finalità della proposta di legge in esame, dando al contempo una sintetica illustrazione del suo articolato, visto nei suoi punti di maggior rilevanza e di più forte innovazione.

Preme innanzitutto mettere in luce il principio fondatore della proposta, riassunto nella convinzione che

- *la nostra società non possa e non debba rinunciare all'idea dello sviluppo, inteso come crescita delle occasioni intellettuali, materiali e morali da offrire ai cittadini;*
- *la scelta dello sviluppo debba obbligatoriamente passare attraverso un razionale contenimento del consumo di suolo, per l'ovvia constatazione che il suolo, largamente utilizzato nell'ultimo secolo di sviluppo umano, costituisce una risorsa finita e non rinnovabile;*
- *il consumo di suolo si combatte efficacemente non con una politica di vincoli burocratici, ma favorendo il riuso del vasto patrimonio edilizio piemontese, che risulta inefficiente, insicuro ed inadatto ad ospitare la residenza e le attività umane del XXI secolo.*

L'immediato corollario a questo principio è la constatazione che il riuso – proprio in quanto interessante una vasta pluralità di edifici e contesti costruiti – non può essere preordinato da un insieme aprioristico di atti e permessi, ma deve nascere essenzialmente dal basso, dalle esigenze di cittadini ed imprenditori che quotidianamente si confrontano con i problemi di insicurezza, non economicità, degrado estetico e funzionale.

All'ente locale, nelle sue diverse articolazioni operative, spetta certamente un ruolo di coordinamento ed indirizzo: ma il suo compito principale consiste nel promuovere, valutare e verificare le istanze di riuso che provengono, appunto, “dal basso”, dalla realtà sociale ed economica.

La proposta di legge non si limita tuttavia a questo insieme di norme, che si riferiscono ad una visione “urbanistica ed edilizia” della realtà piemontese.

E' infatti forte la convinzione che “l'urbanistica non basta più”, per rimettere in moto la disastrosa economia del Piemonte, in affannoso e poco fortunato inseguimento rispetto alle altre realtà delle Regioni padane.

La proposta inizia pertanto (Capo I) con un gruppo di articoli che riportano l'attenzione sui temi della programmazione regionale e del suo rapporto con le scelte e le esigenze sia dei Comuni, sia dei cittadini e degli operatori.

Il concetto di fondo risiede nella necessità di individuare per la Regione un ruolo essenzialmente di guida ed indirizzo per l'azione a scala locale: azione locale che svolge anche un ruolo cui va riconosciuta piena dignità, in uno spirito di fattiva collaborazione.

Si attua, in tal modo, una sorta di “rivoluzione copernicana”: lo scopo della legge non è più di obbligare i Comuni ad una defatigante serie di “aggiornamenti ed adeguamenti” (al momento attuale essenzialmente rispetto al nuovo Piano Paesaggistico Regionale PPR, in precedenza rispetto

al PAI, alla disciplina per il commercio, ai regolamenti edilizi), ma di aiutare i Comuni a migliorare la loro strumentazione urbanistica, in collaborazione (e non “sotto pressione”) della Regione stessa. Una “Nuova Regione” che non incombe sui Comuni, ma si affianca a loro nell’obiettivo di meglio governare il nostro territorio, svolge anche un altro ruolo centrale nel governare il territorio del Piemonte: rappresenta, sempre e comunque, un “livello di seconda istanza”, cui possono rivolgersi Comuni e privati, per tutte le situazioni in cui l’inerzia burocratica corre il rischio di non consentire il decollo di iniziative utili alla vita, al lavoro, al decoro dei nostri concittadini.

Dalla fornitura e diffusione dei “pareri” (linfa vitale per la giurisprudenza urbanistica) alle “azioni sostitutive”, la Nuova Regione vuole essere Ente di Servizio, non impaccio, ma motore per la ripresa del Piemonte.

## **2. L’articolato**

### **Capo I**

#### **Governo partecipativo del territorio, rapporti con gli Enti Locali, valutazione e promozione degli investimenti pubblici e privati (articoli da 1 a 7)**

Il Capo I inizia (art. 1) con la riaffermazione del ruolo di sostegno che la Regione vuole e deve svolgere verso i Comuni, impegnati nella complessa e spesso defatigante messa a fuoco dei propri strumenti per il governo del territorio: la riaffermazione di tali concetti non è pleonastica, dopo un lungo periodo di trascuratezza e scarsa considerazione verso il sistema piemontese degli enti locali.

Nell’art. 2 è definita una procedura – semplice ed operativa – per sgombrare il campo da un numero, presumibilmente elevato, di “verifiche” dei PRG rispetto al PPR: verifiche che costituiscono un’incombente minaccia sui Comuni piemontesi; verifiche da svolgersi sempre coniugando i temi paesaggistici con il dovuto rispetto verso la strumentazione vigente nei Comuni, strumentazione definita ed approvata di concerto con la Regione.

L’art. 3 dà nuovo rilievo al processo di copianificazione tra Regione e Comuni, vera spina dorsale dell’esperienza piemontese per il governo del territorio.

Fondamentale è il richiamo (art. 4) alla LR n° 8/2006 ed alla connessa predisposizione dei “pareri regionali”, cui è riconosciuto un ruolo centrale nel costruire un fattivo rapporto tra Regione ed enti locali.

L’art. 5 porta l’attenzione sul ruolo centrale della programmazione regionale e della promozione degli investimenti, pubblici e privati. Due sono i percorsi privilegiati:

- per gli investimenti privati, il massimo supporto all’azione in sede locale degli Sportelli SUAP. E’ anche definito un forte potere sostitutivo del Presidente della Giunta Regionale, con il preciso obiettivo di porre rimedio alla situazione di ritardo strutturale dell’Italia nell’autorizzare gli interventi produttivi (“La Stampa”, 2.12.2017, pag. 13);
- per gli investimenti pubblici, il costante supporto agli enti locali, nell’obiettivo di rendere più facile e veloce l’utilizzo dei fondi loro assegnati.

L’art. 6 assume rilievo per il riconoscimento della diffusione della cultura urbanistica in Piemonte, anche definendo un sistema di tavoli di confronto” che rendano più incisiva l’azione dell’Assessorato competente.

L’art. 7 prevede l’istituzione di un Tavolo di confronto e coordinamento per il governo del territorio a cui partecipano istituzioni accademiche e culturali, ordini professionali, nonché associazioni di enti locali, imprenditori e lavoratori.

### **Capo II**

#### **Criteri per la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione urbanistica delle aree urbane degradate, anche in applicazione dell’articolo 5, comma 9 della legge 12 luglio 2011, n. 106.**

#### **(articoli da 8 a 10)**

Questo Capo, composto di tre articoli (8, 9, 10) pone le basi per la politica regionale del riuso edilizio.

L'art. 8 riassume gli obiettivi della Legge e ricorda che essa ha anche la finalità di dare esecuzione a quanto previsto dalla Legge 196/2011, che ha trovato in Piemonte interessanti esempi di applicazione.

In particolare, si fornisce di seguito il quadro delle corrispondenze tra quanto richiesto dalla Legge 106/2011 (art. 11, comma 9) e le risposte legislative, contenute nella presente proposta:

*Le Regioni approvano (entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto) **specifiche leggi** per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione **che prevedano**:*

*a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale (si vedano gli artt. 18 e 19);*

*b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse (si veda l'art. 13);*

*c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari (si veda l'art. 14);*

*d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti (si veda l'art. 12, comma 5).*

Si ricorda inoltre che, nei casi riconducibili all'applicazione della legge 106/2011, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a deliberazione del Consiglio comunale (si veda l'art. 10, comma 2): questa norma, che corrisponde alla prassi in vigore in Piemonte dall'emanazione della Circolare regionale del 2012, chiarisce anche definitivamente i dubbi creati da alcune sentenze, dando la necessaria certezza procedurale ad Amministrazioni ed operatori.

Si chiarisce quindi (art. 9) che le norme si applicano a tutto il patrimonio edilizio esistente all'atto della presentazione dei progetti, senza introdurre quindi soglie temporali; è chiarito che le norme della nuova legge prevalgono sugli strumenti urbanistici; viene detto con chiarezza che gli interventi di riuso sono logicamente esclusi da ogni conteggio di "consumo del suolo".

L'art. 10 è dedicato alle modalità attuative per gli interventi di riuso.

Gli interventi, previsti dalla legge, si attuano con i normali titoli abilitativi, correlati al tipo di intervento, senza l'innescò di alcun provvedimento di "variante urbanistica": un NO deciso, quindi, a delibere comunali, elenchi o programmi, per loro natura non in grado di seguire le mutevoli e molteplici esigenze del riuso.

Si sottolinea inoltre l'improponibilità di procedure che prevedano "deliberazioni comunali" o "atti valutativi" per approvare interventi privati di riuso: l'assenza di un riconosciuto "interesse pubblico" (come avviene invece nelle procedure ex LS 106/2001) trasformerebbe tali delibere in meri atti "ad personam", di difficilissima motivazione.

La deliberazione comunale serve invece, ai sensi di legge, per gli interventi in attuazione della Legge 106/2011, norma positiva che tanto ha contribuito, nonostante la pessima congiuntura economica, al mantenimento dell'attività edilizia piemontese.

La legge prevede anche il mantenimento delle note leggi "Sottotetti" e "Rustici", da tempo consolidate nell'uso dei Piemontesi: il successivo art. 25 razionalizza i limiti temporali per applicare i benefici di tale legge.

### **Capo III**

#### **Regole, incentivazioni e premialità per il migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente (articoli da 11 a 20)**

Con il Capo III si entra nel campo più operativo della legge, che sostituisce anche – rendendone stabili i benefici e semplificandone l'uso – l'attuale normativa del "Piano Casa" (LR 9/2009 e smi).

L'art. 11 è dedicato alla progettazione unitaria degli interventi, necessaria nei casi di maggior complessità: con tale strumento si vuole anche evitare un'inutile proliferazione degli strumenti urbanistici esecutivi e delle correlate "verifiche ambientali strategiche", da limitarsi solo ai casi di manifesta strategicità dell'intervento, nel relativo contesto urbano.

Il tema è ripreso anche dal successivo art. 16.

In tale logica, ha valore centrale il 1° comma dell'art. 12, che assume il valore di "manifesto" per l'intera "nuova politica regionale del riuso":

*1. La demolizione con successiva ricostruzione degli edifici, privi di valore storico o documentario, costituisce intervento privilegiato per il contenimento del consumo del suolo e per il miglioramento del patrimonio edilizio.*

Si anticipa che la razionale applicazione di questo principio ha comportato la riscrittura dell'art. 24 della LUR, relativo ai Centri Storici, su cui si tornerà in seguito.

Nell'art. 13 è prevista la possibilità di diversa localizzazione di manufatti derivanti dalle operazioni di riuso; l'art.14 norma in maniera semplice il tema dei mutamenti delle destinazioni d'uso, nella convinzione che – in tema di uso degli edifici – vincoli e gabbie siano ormai del tutto anacronistici. Complessa è la materia trattata dall'art. 15: esso affronta infatti, tra l'altro, il tema delle deroghe che la norma statale (art. 2 bis del DPR 380/2001 smi) consente di apportare alle disposizioni – datate ma sempre in vigore – del DM 1444/1968.

Come ribadito da una costante giurisprudenza (cfr. la Sentenza Corte Costituzionale 41/2017 (su LR 4/2015, Regione Veneto, art. 8, comma 1, a) che ricorda: *“D'altro canto la stessa giurisprudenza di questa Corte ha stabilito che la deroga alle distanze minime potrà essere contenuta, oltre che in piani particolareggiati o di lottizzazione, in ogni strumento urbanistico equivalente sotto il profilo della sostanza e delle finalità, purché caratterizzato da una progettazione dettagliata e definita degli interventi (sentenza n. 6 del 2013)”*, tali deroghe necessitano di un quadro di riferimento a livello di “strumento esecutivo”: la legge individua, per assolvere a tale richiesta, sia gli SUE riconosciuti dalla LUR, sia la più semplice figura del “progetto unitario d'intervento”, normato dall'art. 11 di questa stessa legge, ma corrispondente alle richieste della Corte.

L'intento è chiaro: approfittare del potere di deroga concesso dallo Stato, mantenere peraltro l'unitarietà di visioni urbanistiche, ma gravare il meno possibile sulla complessità dei progetti da predisporre, riducendone i costi ed aumentandone l'operatività (il comma 5 dell'art. 11 esclude esplicitamente i “progetti unitari di intervento” da ogni procedura di verifica VAS; l'art. 16 esclude gli interventi della legge dall'obbligo di SUE).

Sempre nell'art. 15 è da sottolineare (comma 1, lettera c) sia la necessità di recuperare solo ed esclusivamente il surplus di standard, dovuto dal nuovo intervento rispetto all'uso precedente, sia la possibilità che tale recupero avvenga a valere sulla “riserva di standard” oltre ai minimi di legge, che molti PRG piemontesi contengono.

L'art. 17 riporta l'obbligo, per gli interventi in attuazione della legge, di concorrere alla sostenibilità energetico-ambientale, facendo esplicito riferimento al Protocollo ITACA 2016 Regione Piemonte.

I successivi artt. 18 e 19 determinano gli incrementi volumetrici, possibili nelle operazioni di riuso, appunto in presenza del rispetto del Protocollo ITACA 2016: la normativa è drasticamente semplificata rispetto a quella varata nel 2009.

Il Capo si conclude con l'art. 20, che riporta le “limitazioni ed esclusioni” all'applicazione della nuova legge; da notare che cade ogni preclusione per i fabbricati oggetto di regolare e completata procedura di sanatoria.

## **Capo IV**

### **Ulteriori specificazioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (articoli da 21 a 26)**

L'art. 21 porta chiarezza nella sempre dibattuta materia dell'onerosità per i mutamenti di destinazione d'uso: essi sono gratuiti fino a 700 mc e sottoposti alla sola CIL; superato tale valore dimensionale, essi sono onerosi solo per la misura differenziale, conseguente al rapporto tra vecchia e nuova destinazione; il concetto di “differenziale” è anche applicato al reperimento di standard, che possono comunque far capo alle “riserve comunali”, come detto all'art. 15.

Il comma 3 di tale articolo è emblematico in merito allo spirito della Legge.

*“3. Per gli interventi ammessi dalla presente legge, che comportano a qualunque titolo incremento delle quantità edilizie o del carico urbanistico su standard ed opere, sia l'onerosità del relativo titolo edilizio, sia la necessità di reperire standard urbanistici sono calcolate con riferimento al predetto incremento; in assenza di incremento, non sussiste onere o necessita di standard.”.*

La necessità di contenere oneri e costi è ripresa dall'art. 22, che favorisce l'onerosità gravante sul riuso, tra l'altro escludendo gli interventi, attuati ai sensi di questa legge, dal cosiddetto "superonere", un balzello erroneo che frenava proprio quel riuso che si vuol invece incentivare. L'articolo favorisce anche gli oneri da smaltimento delle macerie.

E' prevista la tempistica per l'adeguamento delle deliberazioni regionali e delle conseguenti deliberazioni comunali.

Si fa presente che, con le norme della Legge, si ha un'apparente contrazione delle entrate per i Comuni, connesse alle attività di riuso edilizio: ma, aldilà del beneficio generale portato dal riuso, si deve tener conto di un sicuro incremento dell'attività edilizia, fatto che porterà certamente maggiori entrate complessive alle casse dei comuni.

Con l'art. 23 si prevedono accordi compensativi per facilitare l'eliminazione di opere incongrue con il decoro e la funzionalità del territorio.

Di particolare rilievo è l'art. 24, che si assume l'onere di riscrivere l'art. 24 della LUR, dedicato alle "Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici".

Si tratta di un articolo che, nel testo della LUR, è stato più volte rimaneggiato e che oggi si presenta disorganico nelle finalità e nel modo di scrittura.

La nuova dizione – basata prevalentemente su espressioni verbali tratte dal testo oggi in uso – riordina tutta la materia, dedicando i primi 4 commi ai compiti assegnati alla redazione del PRG.

Il comma 6 attua l'articolazione, all'interno dei centri storici, tra gli "gli edifici di interesse storico-artistico" (lettera a) ed i restanti edifici, che si trovano compresi nel perimetro del centro storico (lettera b): solo per i primi gli interventi si limitano al restauro ed al risanamento conservativo, mentre per i secondi è ammessa la demolizione con conseguente ricostruzione.

E' un passo in avanti di notevole portata per ridare vitalità ai centri storici, soprattutto minori e di origine agricola, in cui abbondano edifici di bassa qualità e privi di utilizzo, il cui inevitabile degrado (in assenza della possibilità di ricostruire) allontana residenti ed attività dagli stessi centri storici.

Gli articoli finali sono dedicati alle modifiche legislative, conseguenti al nuovo testo di Legge; in particolare: l'art. 25 semplifica l'applicazione della norma regionale sul recupero dei sottotetti (LR 21/1998) e l'art. 26 modifica un aspetto della LR 19/1999, i fini di rendere congruente il nuovo sistema agevolativo per le mutazioni delle destinazioni d'uso.

L'articolo 27 dispone in ordine alla norma e, nello specifico, prevede lo stanziamento di 450.000 per le attività di supporto tecnico, consulenza e formazione di cui agli articoli 1, 4 e 6 e di euro 400.000 per le attività di formazione professionale di cui all'articolo 5. Dispone, infine, uno stanziamento pari a € 3.000.000,00 per i contributi di cui alla l.r. 24/1996.

#### ANALISI DELLA "CLAUSOLA FINANZIARIA"

Se la Regione vuole porsi quale soggetto attivo nel sostenere sia l'attività programmatoria dei Comuni, sia i progetti di utilizzo dei Fondi di Stato ed UE (a vantaggio dei soggetti pubblici e privati), deve disporre di un organico minimo per esercitare questa funzione.

Il progressivo depauperamento della struttura funzionariale della Regione, accompagnato dal mancato inserimento di giovani talenti tratti dalle nostre prestigiose Università, non consente più di offrire, in questi strategici settori, il richiesto "standard minimo di servizio": il problema si aggrava ovviamente se – come la proposta di legge prevede – si postula un rinnovato ruolo attivo della Regione, soprattutto a fianco dei Comuni.

Il problema ha tuttavia dimensioni contenute, che possono essere affrontate senza creare tensioni particolari al bilancio regionale.

Per il corretto funzionamento di questa proposta di legge, risulta infatti disporre delle seguenti risorse finanziarie:

a) art. 1, 4 e 6

con riferimento all'applicazione della LR n° 8/2006: finanziamento annuo complessivo di 450.000 euro

b) art. 2, comma 7

per quanto attiene ai contributi concessi ai Comuni ai sensi della LR 24/1996, richiamata dall'articolo 2, comma 7, ai fini di consentire la crescita qualitativa e l'adeguamento della strumentazione urbanistica dei comuni piemontesi, occorre premettere che l'apposito capitolo nel bilancio regionale, ha fatto registrare, negli ultimi anni, i seguenti stanziamenti:

2018 = 2.000.000,00

2017 = 1.000.000,00

2016 = 1.000.000,00

2015 = 703.000,00

2014 = 1.200.000,00

La presente proposta, in considerazione dell'assoluta insufficienza dei predetti stanziamenti, prevede uno stanziamento pari a euro 3.000.000,00

c) art. 5

con riferimento alle funzioni di supporto agli investimenti pubblici e privati: costituzione e formazione di una squadra di n° 10 giovani con formazione giuridica, economica e politecnica, tramite appositi contratti di collaborazione. Costo annuo stimato in 400.000 euro;

## **Sommario**

### **Capo I**

#### **Governo partecipativo del territorio, rapporti con gli Enti Locali, valutazione e promozione degli investimenti pubblici e privati**

- Art. 1 (Governo partecipativo del territorio)
- Art. 2 (Forme di partecipazione nell'attuazione dei Piani a livello territoriale)
- Art. 3 (Ulteriore indirizzi per la copianificazione a livello locale)
- Art. 4 (Chiarimenti, interpretazioni e pareri, resi dalla Regione su richiesta degli Enti Locali)
- Art. 5 (Funzioni programmatiche, suppletive e d'appoggio alla valutazione e alla promozione degli investimenti pubblici e privati)
- Art. 6 (Diffusione della cultura urbanistica).
- Art. 7 (Tavolo di confronto e coordinamento)

### **Capo II**

#### **Criteri per la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione urbanistica delle aree urbane degradate, anche in applicazione dell'articolo 5, comma 9 della legge 12 luglio 2011, n. 106**

- Art. 8 (Finalità)
- Art. 9 (Ambito di applicazione)
- Art. 10 (Modalità attuative)

### **Capo III**

#### **Regole, incentivazioni e premialità per il migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente**

- Art. 11 (Progettazione unitaria degli interventi)
- Art. 12 (Norme per la demolizione e la ricostruzione totale e parziale)
- Art. 13 (Norme per la diversa localizzazione dei manufatti in progetto)
- Art. 14 (Norme per il mutamento delle destinazioni d'uso)
- Art. 15 (Norme per gli standard e per i limiti di densità edilizia, altezza e distanza degli edifici)
- Art. 16 (Interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ricompresi in strumenti urbanistici esecutivi)
- Art. 17 (Disposizioni per l'applicazione del sistema di valutazione della sostenibilità degli interventi in conformità al Protocollo ITACA 2016 Regione Piemonte)
- Art. 18 (Norme per l'incremento volumetrico di fabbricati con destinazione d'uso residenziale)
- Art. 19 (Norme per l'incremento volumetrico di fabbricati con destinazione d'uso diversa dalla destinazione d'uso residenziale)
- Art. 20 (Limitazioni ed esclusioni)

### **Capo IV**

#### **Ulteriori specificazioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

- Art. 21 (Onerosità dei permessi edilizi e reperimento di superfici a standard)
- Art. 22 (Norme particolari per l'onerosità dei permessi edilizi)
- Art. 23 (Opere incongrue)
- Art. 24 (Modifiche alla l.r. 56/1977)
- Art. 25 (Modifiche alla l.r. 21/1998)
- Art. 26 (Modifiche alla l.r. 19/1999)
- Art. 27 (Norma finanziaria)

## **Capo I**

### **Governo partecipativo del territorio, rapporti con gli Enti Locali, valutazione e promozione degli investimenti pubblici e privati**

#### **Art. 1**

##### **(Governo partecipativo del territorio)**

1. La Regione attua il governo del territorio privilegiando la partecipazione degli enti locali, quali espressioni delle collettività, alla formazione, valutazione, approvazione ed attuazione dei piani e degli strumenti a carattere territoriale, paesaggistico ed urbanistico.
2. La Regione assicura il costante supporto tecnico all'attività pianificatoria e programmatoria degli enti locali; per le predette finalità, nei limiti di bilancio, assicura altresì sostegno economico ai soggetti pubblici che definiscono ed attuano gli strumenti per il governo del territorio, anche tramite la collaborazione con istituzioni, organizzazioni ed associazioni universitarie, culturali e professionali, di diritto pubblico e privato.

#### **Art. 2**

##### **(Forme di partecipazione nella verifica e nell'attuazione dei Piani a livello territoriale)**

1. La Regione può effettuare le verifiche di adeguamento dei Piani locali ai Piani di livello territoriale anche tramite apposite Conferenze con uno o più Comuni. Il verbale conclusivo di tali Conferenze, sottoscritto dagli Enti partecipanti, attesta l'assenza di necessità di ulteriori adeguamenti, ovvero fornisce puntuali indicazioni per l'ulteriore approfondimento da parte dei Comuni.
2. Nel caso in cui le Conferenze abbiano per oggetto il PPR, ad esse partecipa altresì il Ministero per i beni e le attività culturali, con diritto di voto.
3. In caso di verificato conflitto tra gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica di cui al Titolo II della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) ed atti degli enti locali inerenti il governo del territorio, vigenti o in salvaguardia, gli enti locali segnalano alla Regione l'esistenza di tale contrasto, dandone puntuale motivazione.
4. La Regione effettua le verifiche di cui al comma 1 e 3 e si esprime in merito nei termini di cui al comma seguente, con l'obiettivo di sanare tali contrasti, anche mediante le varianti previste all'art. 10 della l.r. 56/1977.
5. La segnalazione motivata sospende gli obblighi di adeguamento agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica per il periodo massimo di centottanta giorni.
6. Le disposizioni previste ai commi precedenti non si applicano ai progetti di opere la cui realizzazione è stata disposta da leggi nazionali, nonché alle opere ad essi accessorie e complementari.

#### **Art. 3**

##### **(Ulteriori disposizioni per la copianificazione urbanistica)**

1. La Regione assicura la verifica periodica e l'aggiornamento delle previsioni dei regolamenti attuativi alla l.r. 56/1977 tramite la compartecipazione degli enti locali alle scelte di governo del territorio.
2. In particolare, i regolamenti attuativi di cui alla LR 56/1977 prevedono che il processo di copianificazione, relativo alle proposte di atti di governo del territorio, dia la priorità all'analisi ed alla valutazione delle proposte di assetto del territorio ed alle scelte per il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, soprattutto in rapporto ai piani di livello superiore, analizzando successivamente le componenti dimensionali e tecniche dei predetti atti.
3. La disposizione di cui al secondo comma si applica anche durante la fase di aggiornamento dei regolamenti di cui al primo comma.



#### **Art. 4**

##### **(Chiarimenti, interpretazioni e pareri resi dalla Regione su richiesta degli enti locali)**

1. L'applicazione della legge regionale 7 febbraio 2006 n. 8 (Disposizioni in materia di collaborazione e supporto all'attività degli enti locali piemontesi) costituisce strumento ordinario di consulenza e assistenza agli enti locali piemontesi.
2. Su richiesta, la consulenza regionale può essere erogata a favore di associazioni locali, professionali e di categoria, negli ambiti dei settori di loro competenza.
3. La Regione si esprime esclusivamente nei casi di evidente interesse pubblico.
4. In ottemperanza alle disposizioni sulla trasparenza e sul trattamento dei dati sensibili, i pareri sono pubblicati sul sito del Regione e sono resi accessibili a chiunque.
6. In occasione della definizione della legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale, l'assessore competente può proporre modifiche legislative utili a chiarire gli argomenti oggetto di richiesta di parere.

#### **Art. 5**

##### **(Funzioni programmatiche, suppletive e di appoggio alla valutazione e alla promozione degli investimenti pubblici e privati)**

1. La Regione supporta l'azione degli enti locali in attuazione 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 n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008) agendo anche su delega dell'ente locale se non dispone di sufficiente struttura tecnica.
2. All'art. 50 della Legge regionale n. 56/1977 è aggiunto il comma seguente:  
"5. Qualora i poteri sostitutivi di cui al presente articolo siano esercitati in relazione a progetti afferenti ad attività produttive, comunque denominate, il Presidente della Giunta Regionale, persistendo il silenzio, provvede con proprio decreto a decidere motivatamente in merito all'istanza dell'interessato."
3. Con riferimento alla gestione dei fondi che, a vario titolo, pervengono al bilancio regionale da fonti nazionali ed europee, la Regione, anche tramite i propri enti strumentali:
  - a) definisce, verifica ed aggiorna i propri strumenti di programmazione;
  - b) agisce, prevalentemente in rapporto con gli enti locali, con le forze imprenditoriali e con le loro associazioni, al fine di conseguire il finanziamento diretto degli utilizzatori finali dei fondi nel modo più rapido ed efficiente;
  - c) organizza le proprie strutture al fine di assicurare il migliore riscontro alle esigenze di finanziamento e assicura interventi sostitutivi, anche parziali, se non possono essere rispettati obiettivi e tempi nella gestione dei finanziamenti concessi.

#### **Art. 6**

##### **(Diffusione della cultura urbanistica)**

1. La Regione promuove la formazione costante in materia di governo del territorio, sotto i profili amministrativo, tecnico, paesaggistico e culturale, sia tramite proprio personale sia in collaborazione con i soggetti indicati al comma 2 dell'articolo 1.
2. La Regione organizza, anche in collaborazione con soggetti privati e associazioni, incontri e corsi, anche telematici, rivolti prioritariamente ai tecnici pubblici, agli amministratori locali, ai partecipanti a commissioni e ai professionisti per la corretta conoscenza delle regole, la diffusione della cultura urbanistica e delle buone pratiche per il governo del territorio; tale attività intende, altresì, rendere omogenea l'applicazione di norme, regole ed indirizzi su tutto il territorio regionale.

#### **Art. 7**

##### **(Tavolo di confronto e coordinamento)**

3. La Regione istituisce, presso l'Assessorato competente, tavoli di confronto e di coordinamento per il governo del territorio, chiamandovi a far parte istituzioni accademiche e culturali, ordini professionali, associazioni di enti locali, imprenditori e lavoratori.

## **Capo II**

### **Criteri per la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione urbanistica delle aree urbane degradate, anche in applicazione dell'articolo 5, comma 9 della legge 12 luglio 2011, n. 106**

#### **Art. 8**

##### **(Finalità)**

1. La Regione esercita in modo coordinato le sue funzioni di governo del territorio secondo le finalità di cui all'articolo 1 della l.r. 56/77 e persegue gli obiettivi di tutela, di limitazione del consumo di suolo, di conservazione e di trasformazione utile del territorio, promuovendo ed agevolando gli interventi tesi al recupero, alla riqualificazione, alla sostituzione e al migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente e del territorio già interessato da interventi strutturali e infrastrutturali.
2. La Regione e gli enti locali coordinano la propria attività secondo i principi condivisi di lealtà e di collaborazione istituzionale e contribuiscono alla realizzazione degli interventi ammessi dalla presente legge secondo criteri tesi al contenimento della spesa pubblica.
3. Con la presente legge si dà esecuzione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 9 della legge 12 luglio 2011, n. 106 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 – Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia).

#### **Art. 9**

##### **(Ambito di applicazione)**

1. La presente legge si applica, su richiesta degli aventi titolo, agli interventi pubblici e di interesse pubblico e agli interventi privati di trasformazione e di sostituzione del patrimonio edilizio esistente.
2. Per patrimonio edilizio esistente si intendono gli immobili legittimamente esistenti all'atto della presentazione dell'istanza di intervento a essi riferita, con le relative aree di pertinenza funzionale.
3. Le norme della presente legge prevalgono sulle disposizioni di settore e si applicano anche agli interventi non coerenti con le norme degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
4. Gli interventi realizzati in attuazione della presente legge, comprensivi delle loro opere di urbanizzazione anche indotte, sono esclusi da ogni conteggio relativo al consumo del suolo.
5. La conformità agli strumenti urbanistici generali e attuativi degli interventi di trasformazione urbanistica e di rigenerazione edilizia non esclude la possibilità di applicazione delle disposizioni della presente legge.

#### **Art. 10**

##### **(Modalità attuative)**

1. Gli interventi di cui alla presente legge si attuano tramite i titoli abilitativi previsti dalla normativa statale, senza che ciò comporti procedura di variante urbanistica.
2. Nei casi riconducibili all'applicazione della legge 106/2011, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a deliberazione del Consiglio comunale che attesta:
  - a) la presenza della progettazione unitaria degli interventi, con le caratteristiche di cui agli art. 11 e 15 della presente legge;
  - b) l'interesse pubblico dell'iniziativa in progetto;
  - c) la rimozione delle condizioni, in essere o potenziali, di degrado sociale, edilizio ed economico, anche mediante il solo mutamento della destinazione d'uso in atto;
  - c) il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano;

d) l'eventuale sussistenza di volumetria premiale, con indicazione della norma sulla cui base essa è determinata,

e) la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), ove dovuto, fatto salvo quanto previsto dalla presente legge.

4. Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono oggetto della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), con le modifiche apportate dall'art. 25 della presente legge; gli interventi per il recupero funzionale dei rustici sono sottoposti alla legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici); gli interventi per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico sono oggetto dell'articolo 16 bis (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari) della l.r. 56/1977; i progetti relativi a interventi di interesse pubblico sono attivati nell'ambito degli accordi di programma di cui all'articolo 17 bis (Varianti semplificate) della l.r. 56/1977.

### **Capo III**

#### **Regole, incentivazioni e premialità per il migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente**

##### **Art. 11**

###### **(Progettazione unitaria degli interventi)**

1. Gli interventi di cui alla presente legge possono essere attuati anche previa presentazione di progetti unitari e possono prevedere:

- a) il corretto inserimento nel contesto urbano sotto l'aspetto architettonico, infrastrutturale, ambientale e sociale;
- b) il miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità;
- c) la sostituzione edilizia, consistente nella demolizione e successiva ricostruzione, anche per parti;
- d) la modifica della sagoma planimetrica ed altimetrica;
- e) la nuova localizzazione anche in lotti diversi da quelli ove insistono i manufatti da demolire;
- f) il mutamento delle destinazioni d'uso;
- g) l'incremento volumetrico rispetto all'esistente;
- h) la realizzazione di eventuali nuove edificazioni, necessarie per consentire la continuità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, fino alla conclusione del processo di ricostruzione;
- i) l'attuazione degli interventi anche in più fasi temporali;
- l) la formazione di nuove unità edilizie.

2. Gli interventi possono interessare uno o più edifici o lotti, purché ricompresi in una progettazione unitaria, ma non possono comportare l'utilizzo di suolo cui la strumentazione urbanistica assegna destinazione agricola.

3. I progetti unitari, di cui al presente articolo, possono prevedere interventi di trasformazione e di rigenerazione urbana congiuntamente ad interventi di nuova costruzione.

4. Se l'intervento coinvolge un numero limitato di edifici e non comporta modifiche alla maglia viaria, il progetto unitario deve contenere anche una tavola di inquadramento del contesto urbano, in aggiunta agli elaborati già richiesti.

5. La presentazione dei progetti unitari non comporta, in alcun caso, la procedura di valutazione ambientale strategica.

##### **Art. 12**

###### **(Norme per la demolizione e la ricostruzione totale o parziale)**

1. La demolizione con successiva ricostruzione degli edifici, privi di valore storico o documentario, costituisce intervento privilegiato per il contenimento del consumo del suolo e per il miglioramento del patrimonio edilizio.

2. La demolizione e la successiva ricostruzione degli edifici è finalizzata ad ottenere edifici migliori sotto il profilo della statica, della sicurezza, della corrispondenza alle mutate esigenze funzionali ed

economiche, del pregio estetico e dei materiali utilizzati; i progetti documentano esplicitamente i miglioramenti perseguiti.

3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono sempre consentire, senza che ciò comporti procedura di variante urbanistica, la demolizione totale o parziale dei manufatti esistenti e la loro successiva ricostruzione. Sono comunque fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 24 della l.r. 56/1977, così come modificato dall'art. 24 della presente legge.

4. La ricostruzione può avvenire con titolo edilizio che preveda la stessa volumetria preesistente, fatte salve:

- a) le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) le innovazioni necessarie per il rispetto delle normative sul risparmio energetico;
- c) l'utilizzo delle premialità e degli incrementi previsti da leggi e regolamenti.

5. La ricostruzione può prevedere la modifica dei prospetti e della sagoma planimetrica e altimetrica, nel rispetto dei fili e degli allineamenti fissati dalla strumentazione urbanistica. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dal presente articolo, è consentita la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e a quelle eventualmente previste dal PRGC vigente; la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici limitatamente alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano.

6. Gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione prevedono il rilievo asseverato del fabbricato da demolire e la quantificazione delle relative superfici e della volumetria esistenti per l'eventuale conversione secondo la modalità indicata ai commi 6, 7 e 8.

7. Per la quantificazione dell'altezza, del volume, delle superfici e di tutti gli altri parametri urbanistico-edilizi dei fabbricati esistenti da demolire si applicano le disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica e nel regolamento edilizio vigenti all'atto della presentazione del progetto.

8. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti e di opere in generale per le quali è indeterminabile la relativa superficie o il volume si considera la capacità edificatoria come stabilita dalla strumentazione urbanistica e regolamentare vigente al momento della presentazione del progetto.

9. In caso di conversione del parametro superficie al parametro volumetria, e viceversa, il coefficiente di conversione è l'entità dell'altezza interpiano presente nella strumentazione urbanistica vigente; se tale parametro non è espresso, esso è pari a metri tre.

10. Con riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente negli insediamenti storici, di cui al comma 4, lettera b) dell'art. 24 della l.r. 56/1977, la documentazione catastale, archivistica e fotografica o il confronto con tipologie edilizie esistenti, nel contesto in cui si attua la ricostruzione, possono essere utilizzate per l'accertamento della preesistente consistenza.

### **Art. 13**

#### **(Norme per la diversa localizzazione dei manufatti in progetto)**

1. Gli interventi di ricostruzione, conseguenti all'attuazione della presente legge e all'utilizzo degli incrementi dell'edificato da essa consentiti, possono essere localizzati, in tutto o in parte, in ambiti diversi, anche non contigui, da quelli ove sono eseguite le demolizioni, senza che ciò comporti procedura di variante urbanistica; in caso di consumo di nuovo suolo, gli ambiti in cui viene realizzata la ricostruzione non devono avere destinazione agricola ai sensi della strumentazione urbanistica vigente o adottata.

2. Gli interventi di cui al comma 1 si attuano tramite il progetto unitario, previsto all'articolo 11, che, fermo restando il divieto all'utilizzo di nuovo suolo a destinazione agricola, valuta e definisce congiuntamente gli ambiti di demolizione e quelli di ricostruzione.

3. Il rilascio del titolo abitativo è subordinato a deliberazione del Consiglio comunale che deve:

- a) contenere espressa motivazione a supporto della diversa localizzazione;
- b) verificare la compatibilità del progetto di diversa localizzazione con l'intorno.

### **Art. 14**

### **(Norme per il mutamento delle destinazioni d'uso)**

1. Gli interventi ammessi con la presente legge possono comportare mutamenti delle destinazioni d'uso rispetto a quelle in atto, senza che ciò comporti procedura di variante urbanistica.
2. Il progetto dell'intervento verifica le condizioni di compatibilità o di complementarietà delle nuove destinazioni d'uso secondo quanto previsto in materia di decoro urbano, di accessibilità, di acustica e di sicurezza, con riferimento sia all'interno sia al contorno dell'ambito d'intervento.
3. Il mutamento della destinazione d'uso in atto può generare il divieto del titolo abilitativo o l'inibizione dell'intervento esclusivamente in mancanza delle condizioni di compatibilità o di complementarietà di cui al comma 2.
4. In caso di passaggio da una all'altra delle categorie di destinazioni d'uso legislativamente previste, , gli interventi sono attuati sulla base di un progetto unitario ai sensi dell'articolo 11; il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a deliberazione del Consiglio comunale che riscontra l'esistenza delle condizioni di cui al comma 2.

### **Art. 15**

#### **(Norme per gli standard e per i limiti di densità edilizia, altezza e distanza degli edifici)**

1. In attuazione dell'articolo 2 bis del D.P.R. 380/2001, i progetti unitari d'intervento di cui alla presente legge e gli strumenti urbanistici comunque previsti per l'attuazione del piano regolatore generale, presentati ai sensi della presente legge, devono:
  - a) individuare l'esigenza complessiva di standard urbanistici, determinata secondo le destinazioni in atto e in progetto;
  - b) documentare la quota di standard urbanistici già reperita e soddisfatta ai sensi dello strumento urbanistico vigente per gli usi e le destinazioni d'uso antecedenti l'intervento di trasformazione in progetto;
  - c) determinare la quota differenziale eventuale di standard urbanistici da reperire per l'intervento in progetto e per le destinazioni d'uso da esso previste; se il vigente strumento urbanistico generale comporta il reperimento di aree a standard in misura maggiore alla dotazione complessiva richiesta dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, la quantità eccedente di standard già determinata o reperita può compensare, fino ad esaurimento, la quantità differenziale richiesta dall'intervento in progetto; per l'aggiornamento del conteggio delle quantità di standard si applica il procedimento previsto all'articolo 17, commi 12 e 13, della l.r. 56/1977;
  - d) esplicitare l'inserimento urbanistico degli interventi e il loro progetto edilizio; tale progetto può prevedere, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile, valori dimensionali diversi da quelli previsti agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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'art. 17 della legge n. 765 del 1967), purché sia documentata e verificata la congruenza con il contesto architettonico e ambientale, congruamente esteso rispetto all'area di intervento;
  - e) contenere, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, così come definiti dall'articolo 13 della l.r. 56/1977, la dichiarazione che le distanze tra i fabbricati in progetto, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile, sono pari a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti all'intervento, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, qualora tali distanze siano inferiori alle distanze ammesse ai sensi dell'articolo 9 del D.M. 1444/1968; in tal caso, il progetto deve documentare, con dettagliato rilievo e punti fissi verificabili anche strumentalmente ad intervento ultimato, lo stato originario dei luoghi e la preesistente consistenza dei manufatti.
2. Se l'acquisizione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle superfici per standard urbanistici, conseguenti agli interventi di cui alla presente legge, non è possibile o non è ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, in alternativa totale o

parziale alla cessione, mediante atti convenzionali i soggetti obbligati possono corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da destinare all'acquisizione di spazi per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi, nel contesto in cui ricade l'intervento.

#### **Art. 16**

##### **(Interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ricompresi in strumenti urbanistici esecutivi)**

1. L'attuazione degli interventi disciplinati dalla presente legge non è sottoposta a preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, comunque denominato ancorché la sottoposizione predetta sia prevista nella strumentazione urbanistica generale per l'area di intervento interessata.
2. A richiesta del soggetto convenzionato, il comune provvede alla modificazione dello strumento urbanistico esecutivo vigente e all'integrazione della relativa convenzione, qualora esso risulti non compatibile con i contenuti della presente legge; al relativo procedimento si applica l'art 40, comma 6 della l.r. 56/1977.
3. Per l'attuazione del piano regolatore generale, agli strumenti urbanistici di cui al Titolo V della l.r. 56/1977 si applica l'articolo 15 della presente legge.

#### **Art. 17**

##### **(Disposizioni per l'applicazione del sistema di valutazione della sostenibilità degli interventi in conformità al Protocollo ITACA 2016 Regione Piemonte)**

1. La presente legge promuove ed incentiva la sostenibilità energetico-ambientale nella realizzazione delle opere edilizie pubbliche e private; gli interventi di trasformazione edilizia previsti tendono a livelli di qualità energetico-ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.
2. La progettazione persegue una elevata qualità insediativa ed edilizia che considera la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica, il comfort abitativo, la salvaguardia della salute dei cittadini, il contenimento dei consumi energetici e idrici, l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia e di materiali ecocompatibili, la riduzione dei rifiuti e delle emissioni inquinanti e clima-alteranti, il contenimento del consumo del suolo obiettivi perseguibili secondo un approccio rinnovato di sviluppo del territorio.
3. La Regione adotta come strumento per la valutazione del livello di sostenibilità di un edificio il Protocollo ITACA 2016 Regione Piemonte e successivi aggiornamenti; per gli interventi di riqualificazione di aree urbane, per i programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica per i programmi integrati di riqualificazione urbana, la Regione adotta come strumento di valutazione del livello di sostenibilità il Protocollo Regione Piemonte Scala Urbana e successivi aggiornamenti.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo e agli articoli 17 e 18 si applicano a tutti gli interventi di cui all'articolo 11 nei quali è previsto aumento delle quantità rispetto allo stato di fatto, senza che ciò comporti procedura di variante urbanistica.
5. La valutazione dei progetti è effettuata sulla base del Protocollo di cui al comma 3 e comporta l'ottenimento della certificazione di sostenibilità ambientale dell'edificio.
6. Il certificato di sostenibilità ambientale identifica il livello di prestazione energetico-ambientale attraverso un punteggio su una scala da meno uno a più cinque; sulla base di tale punteggio sono individuati e calibrati gli incrementi previsti.

#### **Art. 18**

##### **(Norme per l'incremento volumetrico di fabbricati con destinazione d'uso residenziale)**

1. Sono consentiti incrementi del volume o della superficie di edifici con prevalente destinazione d'uso residenziale, determinata ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 1999, n.19, anche per mezzo di interventi di demolizione e ricostruzione.

2. Gli incrementi di volumetria sono finalizzati al miglioramento della sicurezza statica, della funzionalità e delle prestazioni energetiche dell'edificio; essi sono ammessi in applicazione delle disposizioni del sistema di valutazione della sostenibilità degli interventi di cui al Protocollo ITACA 2016 Regione Piemonte per i fabbricati a destinazione d'uso prevalentemente residenziale nelle seguenti proporzioni, da calcolarsi rispetto alla sola volumetria conseguente agli interventi stessi:

- a) fino al venticinque per cento di volumetria aggiuntiva con il raggiungimento del livello di prestazione energetico-ambientale di 2,5 del valore ITACA 2016 Regione Piemonte;
  - b) fino al trentacinque per cento di volumetria aggiuntiva con il raggiungimento del livello di prestazione energetico-ambientale di 3,0 del valore ITACA 2016 Regione Piemonte.
  - c) fino alla quantità volumetrica necessaria per assicurare, nell'ambito della progettazione unitaria di cui all'art. 11, l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti, con il raggiungimento del livello di prestazione energetico-ambientale di 3,0 del valore ITACA 2016 Regione Piemonte.
3. Per gli edifici mono o bi-familiari è comunque consentito un ampliamento minimo di 30 mq, oppure di 90 mc.
4. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 12.
5. Con l'ultimazione dei lavori è attestato il raggiungimento dei livelli di prestazione energetico - ambientale dell'edificio.

#### **Art. 19**

##### **(Norme per l'incremento volumetrico di fabbricati con destinazione d'uso diversa dalla destinazione d'uso residenziale)**

1. Sono consentiti incrementi del volume o della superficie di edifici con prevalente destinazione d'uso diversa da quella residenziale, determinata ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 1999, n.19 , anche per mezzo di interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Gli incrementi predetti sono finalizzati al miglioramento della sicurezza statica, della funzionalità e delle prestazioni energetiche dell'edificio; essi sono ammessi in applicazione delle disposizioni del sistema di valutazione della sostenibilità degli interventi di cui al Protocollo ITACA 2016 Regione Piemonte per i fabbricati a destinazioni d'uso diverse dalla destinazione residenziale in misura non superiore al venti per cento della superficie totale esistente, fino ad un incremento non superiore a duemila metri quadrati, a condizione che nell'attuazione dell'incremento sia raggiunto il livello di prestazione energetico-ambientale dell'edificio di 2,5 del valore ITACA 2016 Regione Piemonte.
3. Per interventi riferiti a fabbricati a destinazione turistico-ricettiva, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, possono essere realizzati, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, incrementi fino al venti per cento della superficie totale esistente, fino ad un incremento non superiore a millecinquecento metri quadrati, a condizione che nell'incremento sia raggiunto il livello di prestazione energetico-ambientale dell'edificio di 2,5 del valore ITACA 2016 Regione Piemonte.
4. Nell'ambito della progettazione unitaria di cui all'art. 11, con il raggiungimento del livello di prestazione energetico-ambientale dell'edificio di 3,0 del valore ITACA 2016 Regione Piemonte, sono altresì consentiti incrementi fino alla quantità volumetrica necessaria per assicurare l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
5. Con l'ultimazione dei lavori è attestato il raggiungimento dei livelli di prestazione energetico-ambientale dell'edificio.

#### **Art. 20**

##### **(Limitazioni ed esclusioni)**

1. Nelle aree destinate dallo strumento urbanistico generale, vigente o adottato, all'uso agricolo, boschivo o a verde pubblico o privato è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui alla presente legge.



2. La presente legge è comunque applicabile nelle aree funzionali alle attività di produzione, valorizzazione e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura.
3. Le disposizioni della presente legge non si applicano ove l'intervento riguardi:
- a) fabbricati non legittimamente realizzati al momento della richiesta dell'intervento in progetto o, comunque, oggetto di procedimenti di cui al titolo IV del d.p.r. 380/2001;
  - b) fabbricati localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del Piano per l'assetto idrogeologico (PAI);
  - c) fabbricati localizzati nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIIb) ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996;
  - d) abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).
4. E' fatta salva l'applicazione delle norme vigenti in materia di autorizzazioni per le attività commerciali.

## **Capo IV**

### **Ulteriori specificazioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

#### **Art. 21**

##### **(Onerosità dei permessi edilizi e reperimento di superfici a standard)**

1. I mutamenti delle destinazioni d'uso, relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, non sono onerosi, non comportano l'obbligo di reperire superfici per standard urbanistici e sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica; è fatto sempre salvo l'obbligo di regolarizzazione catastale.
2. E' oneroso il passaggio dall'una all'altra delle categorie di destinazioni d'uso legislativamente individuate relativo ad unità immobiliari superiori a 700 metri cubi, anche in assenza di opere edilizie; l'ammontare degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti è calcolato nella misura differenziale tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per la nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione d'uso in atto, ambedue determinati sulla base delle vigenti tabelle parametriche.
3. Per gli interventi ammessi dalla presente legge, che comportano a qualunque titolo incremento delle quantità edilizie o del carico urbanistico su standard ed opere, sia l'onerosità del relativo titolo edilizio, sia la necessità di reperire standard urbanistici sono determinate con riferimento al predetto incremento; in assenza di incremento, non sussiste onere o necessità di standard.
4. Per gli interventi di cui ai commi 2 e 3, le superfici eventualmente da dismettere o da reperire per standard urbanistici sono determinate ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c).

#### **Art. 22**

##### **(Norme particolari per l'onerosità dei permessi edilizi)**

1. Gli interventi di cui alla presente legge:
  - a) sono esclusi dalla valutazione e dall'applicazione del maggior valore previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) del d.p.r. 380/2001;
  - b) godono della riduzione del contributo di costruzione, di cui all'art. 17, comma 4 bis, del DPR 380/2001.Per le finalità di cui sopra sono adeguate, entro novanta giorni, le relative deliberazioni del Consiglio Regionale e, entro i successivi novanta giorni, le conseguenti deliberazioni dei Comuni.
2. Al fine di incentivare il recupero selettivo dei rifiuti prodotti da opere di demolizione derivanti da opere e manufatti edili:
  - a) il costo di smaltimento dei materiali non rientranti nella categoria degli aggregati di recupero, come definiti dalla normativa regionale vigente, viene scomputato dal contributo di costruzione, sulla base dei criteri di proporzionalità definiti con deliberazione della Giunta Regionale;
  - b) oltre a quanto già previsto dalla presente legge, sono ammessi incrementi fino al dieci per cento del volume o della superficie totale esistente, nel caso di utilizzo di manufatti e/o materiali da



costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo, in misura pari ad almeno il venti per cento sul peso totale dell'edificio, escluse le strutture portanti. Con apposita deliberazione della Giunta Regionale sono fissati i criteri cui deve adeguarsi la documentazione comprovante la rispondenza dei materiali utilizzati al requisito in esame, tenendo anche conto di quanto previsto dal decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare dell'11 ottobre 2017 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici".

3. Fatta salva espressa previsione di legge, ai Comuni non è consentito chiedere a qualsiasi titolo maggiori oneri connessi agli interventi di cui alla presente legge.

### **Art. 23**

#### **(Opere incongrue)**

1. I Comuni individuano opere incongrue con il decoro e la funzionalità del territorio sotto il profilo storico ed architettonico e ne convengono con la proprietà la possibile rimozione, in tutto o in parte.
2. Per le finalità di cui al comma 1, sulla base di un piano economico asseverato possono essere sottoscritti accordi tra il Comune e il proprietario del fondo, ai sensi dell'art. 12 bis, comma 4, della l.r. 56/1977, per l'assegnazione di diritti edificatori come corrispettivo dell'eliminazione, totale o parziale, di una opera incongrua e della sistemazione del suolo.

### **Art. 24**

#### **(Modifiche alla l.r. 56/1977)**

1. Il comma 4 ter dell'articolo 21 della l.r. 56/1977 è abrogato.
2. L'articolo 24 della l.r. 56/1977 è sostituito dal seguente:  
" Art. 24. (Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici)  
1. Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi:  
a) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;  
b) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario;  
c) le aree di interesse paesaggistico ambientale, di cui all'art. 13, 7° comma, lettera a) della presente legge.  
2. Il Piano Regolatore Generale individua altresì gli agglomerati, i nuclei, gli edifici singoli ed i manufatti di interesse storico-artistico e/o paesaggistico, nonché le aree di interesse archeologico, e così concorre alla formazione dell'inventario dei beni culturali e paesaggistici, promosso dalla Regione, cui spettano le operazioni di verifica e di continuo aggiornamento.  
3. Il Piano Regolatore Generale, relativamente ai beni di cui sopra, persegue specificatamente i seguenti obiettivi:  
a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;  
b) il recupero degli edifici esistenti, da attuarsi nelle forme e con gli strumenti previsti dalla legge e dagli specifici atti di vincolo;  
c) la preservazione del tessuto sociale preesistente, opportunamente integrato con nuovi utilizzi e nuove funzioni, in grado di assicurare vitalità e sicurezza alle attività pubbliche e private  
4. Il Piano Regolatore Generale statuisce e disciplina altresì quanto segue:  
a) i modi per la programmazione degli interventi e per il prioritario allestimento di alloggi di rotazione, al fine di garantire il rialloggiamento agli abitanti preesistenti, soprattutto a coloro che svolgono attività economiche nell'agglomerato storico;  
b) i modi per la progettazione esecutiva con l'individuazione delle zone di recupero di cui a precedente art. 12, comma 2, punto 7 bis, nonché delle porzioni di tessuto in cui è obbligatorio il

ricorso preventivo agli strumenti urbanistici esecutivi e di quelle in cui è ammesso l'intervento singolo di cui al successivo articolo 48;

c) la messa in evidenza degli edifici, degli spazi pubblici, dei manufatti, degli agglomerati e dei nuclei di rilevante interesse, oltretutto delle aree esterne che costituiscono l'integrazione storica e paesaggistica delle realtà dianzi indicate;

d) l'individuazione, nel rispetto delle competenze statali, delle aree di interesse archeologico, fissando norme per la loro tutela preventiva; qualsiasi mutamento allo stato dei luoghi di queste aree deve essere previsto in sede di piano particolareggiato.

5. Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

6. Gli interventi necessari al migliore utilizzo funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli articoli 38, 41, 41 bis e di cui all'articolo 43, comma 8, nonché dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui alla 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), nel rispetto delle disposizioni seguenti :

a) gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, sono soggetti:

1) a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma 8 e quelle specifiche negli atti di vincolo;

2) quando puntualmente previsto dal PRG, ad interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione;

b) per gli edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a) è ammesso altresì l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, assentito con titolo abitativo espresso; nell'ambito dell'intervento di cui alla presente norma sono comunque consentite :

1) le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili;

2) l'utilizzo delle maggiorazioni volumetriche consentite da norme vigenti dello strumento urbanistico generale o di legge.

c) le aree libere di elevato valore paesaggistico e ambientale devono restare inedificate, salvo il loro utilizzo per usi sociali pubblici definiti dallo strumento urbanistico generale ;

d) non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati e approvati ai sensi dell'articolo 40.

7. All'interno degli insediamenti di cui ai commi precedenti sono garantiti il riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e l'organizzazione della viabilità interna, tesa a favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico.

8. Le opere di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali corrispondenti ai vigenti criteri di sicurezza, aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, o con essi compatibili; fermo restando quanto previsto al comma 4, lettera b), le opere di cui al presente comma non modificano le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

## **Art. 25**

### **(Modifiche alla l.r. 21/1998)**

1. Alla legge 6 agosto 1998, n. 21 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti) sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) al comma 3 dell'articolo 1, le parole: "a solo scopo residenziale" sono abrogate;

b) al comma 3 dell'articolo 1, le parole: “purché risulti legittimamente realizzato al 31 dicembre 2010” sono sostituite dalle parole: “purché risulti legittimamente ultimato almeno tre anni prima della presentazione dell'istanza”.

c) al termine dell'art. 1 è aggiunto il comma seguente: “Le norme della presente legge si applicano anche a edifici o loro parti destinati ad usi turistico – ricettivi o a usi per uffici”.

#### **Art. 26**

##### **(Modifiche alla l.r. 19/1999)**

1. I commi 5 e 6 dell'articolo 8 della l.r. 19/1999 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 “Tutela ed uso del suolo”) sono abrogati.

#### **Art. 27**

##### **(Norma finanziaria)**

1. In fase di prima attuazione della presente legge, agli oneri di spesa corrente di cui agli articoli 1, 4 e 6, per attività di supporto tecnico, di consulenza e di formazione, complessivamente quantificati in termini di competenza e di cassa pari a 450.000,00 euro, così distinti euro 200.000 per le finalità di cui all'articolo 1, euro 200.000 per le attività di cui all'articolo 4 e 50.000 per le attività di cui all'articolo 6, nell'esercizio finanziario 2018, e iscritti nell'ambito della missione 01 (Servizi istituzionali, generali e di gestione) programma 09 (Assistenza tecnico amministrativa agli enti locali) Titolo 1 “Spesa corrente” del bilancio di previsione finanziario 2018 -2020, e agli oneri spesa corrente di cui all'articolo 5, per attività di formazione professionale, quantificati in termini di competenza e di cassa pari a euro 400.000, e iscritti nell'ambito della missione 15 (Politiche per il lavoro e la formazione professionale), programma 02 (Formazione professionale), titolo 1 “Spesa corrente” del bilancio di previsione finanziario 2018 -2020, si fa fronte con le risorse finanziarie allocate nella missione 20 (Fondi e accantonamenti) programma 01 (Fondo di riserva).

2. Agli oneri in conto capitale derivanti dall'erogazione dei contributi di cui alla legge regionale 30 aprile 1996, n. 24, (“Sostegno finanziario ai Comuni per l'adeguamento obbligatorio della strumentazione urbanistica”), richiamata dall'articolo 2, comma 7, della presente legge, complessivamente quantificati in termini di competenza e di cassa pari a euro 3.000.000,00 nell'esercizio finanziario 2018, e iscritti nell'ambito della missione 08 (Assetto del territorio e edilizia abitativa) programma 01 (Urbanistica e assetto territorio), titolo 2 “Spesa in conto capitale”, si fa fronte con le risorse finanziarie allocate nella missione 20 (Fondi e accantonamenti) programma 01 (Fondo di riserva).