



## COORDINAMENTO PIEMONTESE

### Osservazioni alla Proposta di Legge regionale 16 dicembre 2020 n. 125 “Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”

In riferimento alla proposta di legge regionale n. 125 del 16 dicembre 2020 rubricata “Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”, in uno spirito di leale collaborazione si trasmettono le seguenti osservazioni, contributi e proposte.

#### 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 che è indirizzata ad incentivare e semplificare ulteriormente gli interventi sull’esistente patrimonio edilizio, anche introducendo svariate 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 vengono addirittura introdotte delle disposizioni atte ad allentare ulteriormente le già blande disposizioni che prevedono un contenimento del consumo del suolo.

Nel contempo ci sembra un po’ il ripetersi del solito rito del nostro sistema legislativo, “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 varianti o revisioni ai vigenti P.R.G., visto che con il complesso delle disposizioni c.d. “in deroga” (tra queste in primis la L. 106/2011, ma anche la L.R. 16/2018) potenzialmente si scardinano le vigenti pianificazioni locali, senza peraltro avere una “certezza” del risparmio del consumo del

suolo, 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 proposte adesso accentuano ulteriormente questa dinamica, marginalizzando sempre di più il Comune, sia come promotore della pianificazione che della successiva gestione. Con dette modifiche scompare quasi 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 vigente sono le Amministrazioni che individuano (tramite delibera del Consiglio comunale) le trasformazioni secondo un criterio di "utilità sociale" (almeno si presuppone) con interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, mentre ora la presente proposta di modifica con la locuzione "sono comunque ammessi" è lasciata alla libera iniziativa privata, senza alcuna possibilità di valutazione "politico-discrezionale", pur essendo questi a tutti gli effetti interventi in deroga ai vigenti strumenti urbanistici generali approvati dal Consiglio comunale in particolare per quelli più invasivi (di "demolizione e ricostruzione con ampliamento" e di "sostituzione edilizia con ampliamento", di cui ai nuovi articoli 4 e 5).

## **Articolato**

### **Capo I - NORME DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA URBANISTICA**

#### **Art. 1 (Supporto della Regione ai comuni ai fini della valutazione e della promozione degli investimenti pubblici e privati)**

---

#### **Art. 2 (Adeguamento della pianificazione locale alla pianificazione territoriale e paesaggistica: modifiche all'articolo 17 della legge regionale 56/1977)**

- **Commi 1, 2 e 3** - Detti nuovi commi configurano una "retrocessione" nella gerarchia e priorità dei principi della pianificazione della variante di adeguamento al PPR; ciò si evince dal passaggio da "variante generale" (comma 3) ad una nuova tipologia assimilata alla "variante strutturale" (comma 4 bis), con anche la riduzione dei tempi procedurali. In merito alla "retrocessione" sicuramente ciò lascia "perplexi" se si pensa al concetto di paesaggio (art. 1 Convenzione Europea della Paesaggio) e alla opinione (teorica e impegnativa) di partenza che la pianificazione paesaggistica dovesse essere il nuovo paradigma della pianificazione in senso generale.  
In base a quanto sopra, non si ritiene opportuno andare a modificare il procedimento di adeguamento dei vigenti P.R.G. al Piano paesaggistico regionale, pertanto il presente articolo dovrà essere eliminato.
- **Comma 2** - Qualora nel malaugurato caso si propenda per il mantenimento di detto nuovo procedimento (di cui ai sopracitati commi), si richiede perlomeno che con il nuovo comma 4 bis all'art. 17 della L.R. 56/1977, non vengano ridotte anche le tempistiche per la conclusione delle conferenze di copianificazione e valutazione; pertanto si richiede l'eliminazione dei termini "... nell'ambito della quale i termini per la conclusione della

prima e della seconda conferenza di copianificazione e valutazione sono ridotti, ciascuno, di trenta giorni”.

## **Capo II - MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 4 OTTOBRE 2019, 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)**

- **Comma 1** - Si ritiene che al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018, debba essere mantenuta la locuzione “Ai fini della presente legge”, in quanto alcune definizioni potrebbero porsi in contrasto con altre normative regionali, essendo questa una disposizione “settoriale”.
- **Comma 2** - Si ritiene che alla lettera d) comma 2 dell'art. 2 della L.R. 16/2018, debba essere mantenuta nella definizione di “rustici” anche la locuzione “... delimitati da tamponamenti ...”, in quanto in assenza della stessa potrebbe essere recuperata qualsivoglia struttura anche totalmente aperta (ad esempio tettoie aperte in ferro, in legno o con materiali eterogenei e con strutture poco più che “improvvisate”), il tutto peraltro in contrasto a quanto si è applicato dal 2003 a tutt'oggi (prima con L.R. 29/4/2003 n. 9 e relativa Circolare P.G.R. 9/9/2003 n. 5/PET, poi con art. 7 L.R. 4/10/2018 e relativa Circ. P.G.R. 16/5/2019 4/AMB).
- **Comma 3** - Alla nuova lettera e) del comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018, si ritiene debbano essere correttamente riportati gli estremi del terzo condono edilizio “legge 326/2003” (in luogo di 326/2002), ma in particolare alla stessa nuova lettera e) si ritiene debbano essere eliminate le parti difformi (e fuorvianti) rispetto a quelle riportate nella definizione di “stato legittimo” introdotta 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), della L. 120/2020), nella fattispecie andranno eliminate le seguenti locuzioni “... per l'attività edilizia nella porzione di territorio interessata,” ed ancora “... ancorché in presenza di disposizioni locali diverse,”.

Peraltro, qualora si volesse 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), basterebbe 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](http://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-l%E2%80%99obbligo-di-licenza-edilizia-prima-della-legge-n-1150-1942.html>

- Relativamente alla lettera c) (non oggetto di modifica) comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018, si rileva che al numero 1) “locali abitabili” ed al numero 2) “accessori”, sono indicati (e differenziati) rispettivamente la “cucina abitabile” ed il “posto cottura”, in merito si ritiene che non dovrebbe esservi una differenziazione tra i due locali/ambienti al fine di non creare situazioni di discrezionalità/incertezza, a modesto avviso entrambi dovrebbero essere ricompresi tra i locali abitativi, anche in base a quanto indicato all'art. 1 comma 1 del D.M. 5/7/1975.

- Infine, all'interno del comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere introdotta una nuova lettera con la definizione della locuzione più volte richiamata nell'articolo "destinazioni d'uso compatibili o complementari", al fine di avere un'omogenea applicazione nel territorio regionale, in particolare per il termine "complementare".

#### **Art. 4 (Inserimento all'articolo 2 bis nella legge regionale 16/2018)**

- **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", oltre a non comprendersi la relativa portata normativa, se generale o specifica solo per la L.R. 16/2018 e come possa essere direttamente applicabile in riferimento ai vigenti P.R.G., la stessa nuova introduzione si ritiene essere in contrasto con alcune vigenti disposizioni legate alla pericolosità geomorfologica dei territori, in particolare alla Circolare P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP, alla relativa Nota tecnica esplicativa del maggio 1999 ed alla più recente D.G.R. 7/4/2014 n. 64-7417 (Paragrafo 7) attuativa dell'art. 30 della L.R. 56/1977, disposizioni su cui si sono basati o fanno riferimento praticamente tutti i vigenti P.R.G., pertanto, per tale motivo al fine di non qualificare detta disposizione come "in deroga" anche a dette specifiche normative, se ne richiede una sua eliminazione.

#### **Art. 5 (Sostituzione dell'articolo 3 della legge regionale 16/2018)**

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini "esistenti alla data di ...", con i più congrui "realizzati alla data di ...".
- **Comma 1** - Alla lettera b) del comma 2 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, per una maggior chiarezza si ritiene debbano essere richiamati i relativi commi 9, 10, 11 e 14 del citato art. 5 della L. 106/2011.
- **Comma 1** - Alla lettera d) del comma 2 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si ritiene il periodo non scorra lessicalmente "Ai fini del riuso e della riqualificazione degli immobili di cui al comma 1 si rinvia a quanto previsto:
  - a) ...;
  - b) ...;
  - c) ...;
  - d) il ricorso alle disposizioni di cui al presente capo, come previsto dal successivo comma 5."

Pertanto, in detta lettera d) del comma 2, si ritiene debbano essere sostituiti i termini "il ricorso alle" con "dalle".

- **Comma 1** - Al comma 3 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, per una maggior chiarezza si ritiene debba essere indicato che la citata "deliberazione comunale" non può che essere del "consiglio", in quanto trattasi di una specifica "deroga" ad uno strumento urbanistico generale (P.R.G.), in analogia al procedimento di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001, quindi dopo il termine "deliberazione", si propone di inserire il termine "del consiglio".
- **Comma 1** - Alla lettera e) del comma 3 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere eliminata l'ultima parte " , con facoltà di concedere, previa motivazione, premialità anche maggiori rispetto a quelle di cui alla lettera c)", in quanto la richiamata lettera c) rimanda al comma 1 bis dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 che non parla in alcun modo di premialità, ma fa riferimento esclusivamente ad interventi di ristrutturazione edilizia; qualora invece si fosse voluto richiamare la "lettera b)", si rileva che le premialità massime

ammesse sono quelle previste dal comma 14 dell'art. 5 della L. 106/2011, che non possono certo essere superate con una norma regionale o peggio ancora con una semplice delibera comunale.

- **Comma 1** - Alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 3 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si individuano/integrano le condizioni previste per l'applicazione dei commi 9, 10, 11 e 14 dell'art. 5 della L. 106/2011, conseguentemente andrà chiarito se detto nuovo comma 3 sia una sorta di "attuazione regionale della L. 106/2011" come ammessa dai commi 9 e 11 dell'art. 5 della citata disposizione statale, se così fosse si ritiene che detto nuovo comma dovrebbe essere incluso in un nuovo Capo creato ad hoc del Titolo II della L.R. 16/2018.
- **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, tutto come peraltro anche chiarito dal 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** - Il comma 5 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere esplicitato/chiarito, in quanto non è dato a comprendersi la volontà del testo proposto.
- **Comma 1** - Il comma 6 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere esplicitato/chiarito, in quanto non è dato a comprendersi la volontà del testo proposto, peraltro lo stesso presenta incongruenze ed andrà conseguentemente chiarito/adeguato.
- Si propone di introdurre cinque nuovi commi all'art. 3 della L.R. 16/2018, al fine di non "estromettere" del tutto le Amministrazioni comunali relativamente alla valutazione ed individuazione delle necessità di trasformazione, perlomeno per gli interventi più invasivi, quali quelli di "demolizione e ricostruzione con ampliamento" e di "sostituzione edilizia con ampliamento", si ritiene debba essere mantenuta per dette tipologie di intervento una valutazione "politico-discrezionale" tramite la previa delibera del consiglio comunale, conseguentemente si ritiene debba essere previsto l'inserimento dei seguenti commi all'art. 3 della L.R. 16/2018:

"8. Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica.

9. L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici di cui al precedente comma 8 è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera h bis), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo); con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della presente legge secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera f), della l.r. 56/1977, che ne attesta la conformità.

10. Al fine di programmare l'attuazione degli interventi richiamati al precedente comma 8, i comuni possono anche promuovere una manifestazione d'interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in modo organico in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente, propedeutica alla deliberazione di cui al comma 6.

11. Al fine di promuovere gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento di cui agli articoli 4 e 5 da sottoporre alla valutazione comunale.

12. Il comune valuta la proposta di intervento in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, se coerente con le previsioni del piano paesaggistico regionale (PPR) e con le limitazioni di cui alla presente legge, entro centottanta giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto.”

#### **Art. 6 (Sostituzione dell'articolo 4 della legge regionale 16/2018)**

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “esistenti alla data di ...”, con i più congrui “realizzati alla data di ...”; allo stesso comma 1 nell'ultimo periodo andranno chiariti tutti gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di “manutenzione straordinaria”, non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di “risanamento conservativo”.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 2 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “esistenti alla data di ...”, con i più congrui “realizzati alla data di ...”. Allo stesso comma 2 si ritiene eccessiva l'introduzione del nuovo limite massimo di incremento di 2.000 mq per le destinazioni produttive, sia nella Proposta di legge regionale n. 70 del 19/12/2019 che nel testo vigente della L.R. 16/2018, detto limite è di 1.000 mq., introdurre un limite così alto vorrebbe dire prendere in considerazione ed ammettere ampliamenti anche per grandi strutture esistenti (10.000 mq x 20% = 2.000 mq); pertanto, al fine di non prevedere eccessivi ed ulteriori aumenti di superficie rispetto a quelli già ammessi, in calce al primo periodo di detto comma si ritiene debbano essere sostituiti i termini “2.000 metri quadrati” con “1.000 metri quadrati”. Infine, allo stesso comma 2 al penultimo periodo andranno chiariti tutti gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di “manutenzione straordinaria”, non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di “risanamento conservativo”.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 3 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “esistenti alla data di ...”, con i più congrui “realizzati alla data di ...”. Allo stesso comma 3, diversamente da quanto previsto sia nella Proposta di legge regionale n. 70 del 19/12/2019 che nel testo vigente della L.R. 16/2018, con l'inserimento dell'ambigua 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”, vengono ammessi interventi di ampliamento anche sulle medie e grandi strutture commerciali nel rispetto del tetto massimo dei limiti regionali (nemmeno di quelli comunali!!!), per intenderci se un Comune ha introdotto nei propri criteri commerciali (recepiti all'interno del P.R.G.) per le medie o per le grandi strutture di vendita un limite inferiore di superficie, rispetto ai limiti massimi ammessi dalla disposizione regionale (D.C.R. 29/10/1999 in ultimo aggiornata con la D.C.R. 20/11/2012), questi limiti massimi

comunali potranno essere derogati per arrivare ai limiti massimi regionali; pertanto, al fine di non scardinare anche la programmazione commerciale dei Comuni, al primo periodo di detto comma si richiede l'eliminazione della seguente locuzione "... di tipologia superiore rispetto a quelle previste come compatibili dalla normativa regionale in materia". Infine, allo stesso comma 3 al penultimo periodo andranno chiariti tutti gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di "manutenzione straordinaria", non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di "risanamento conservativo".

- **Comma 1** - Relativamente al comma 5 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si ritiene che al fine di evitare fraintendimenti, in calce al presente comma debba essere inserito "... fatte salve le caratteristiche tipologiche del contesto, le distanze dai confini, dalle strade e le distanze tra fabbricati previste dai vigenti strumenti urbanistici generali".
- **Comma 1** - Relativamente al comma 6 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si ritiene che la locuzione "... in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale", debba essere modificata in "... in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale", in quanto l'ampliamento a cui fa riferimento detto comma non è inerente solo a destinazioni abitative, ma anche a destinazioni turistico-ricettive e direzionali. Inoltre l'ultimo periodo dello stesso comma 6, inerente la possibilità di aumentare il numero dei piani in deroga alla superficie lorda, si ritiene accettabile a condizione che per l'immobile oggetto d'intervento non venga realizzato anche il contestuale mutamento della destinazione di cui al successivo comma 12; in caso contrario si potrebbero realizzare degli eccessivi aumenti di superfici lorde per interposizione di nuovi piani all'interno di fabbricati ex produttivi, conseguentemente si richiede di inserire in calce al comma i seguenti termini "... a condizione che l'intervento di cui al comma 1 non preveda anche il mutamento della destinazione d'uso di cui al successivo comma 12".
- **Comma 1** - Relativamente al comma 7 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si ritiene che anche per le destinazioni produttive, industriali e artigianali, la realizzazione del soppalco costituisca ampliamento (in analogia al successivo comma 8), in quanto in base alla lettura congiunta degli artt. 13 e 14 del Regolamento edilizio tipo regionale (approvato con D.C.R. 28/11/2017 n. 247-45856) i soppalchi sono a tutti gli effetti considerati una superficie lorda, pertanto l'ultimo periodo "Non costituisce ampliamento la realizzazione del soppalco" si ritiene debba essere sostituito con il seguente "In alternativa, detto ampliamento può essere utilizzato per soppalcare i fabbricati esistenti".
- **Comma 1** - Al comma 9 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si ritiene che relativamente alle sopraelevazioni di un piano, debba essere richiamato il rispetto del D.M. 1444/1968 in merito alle distanze tra fabbricati, conseguentemente si richiede di inserire in calce al comma i seguenti termini "... fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968".
- **Comma 1** - Al comma 10 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere eliminato il richiamo al comma 3, in quanto già presente al precedente comma 9, conseguentemente si richiede di sostituire i termini "ai commi 2 e 3" con i termini "al comma 2". Allo stesso comma 10 è previsto il superamento dell'altezza massima stabilita dagli strumenti urbanistici, posto che non si condivide assolutamente la previsione di deroga anche dell'altezza massima prevista dai vigenti P.R.G., in quanto trattasi di una casistica oggetto di svariati contenziosi con i proprietari degli immobili frontistanti e quindi anche con i Comuni (contenzioso che sarà sicuramente aggravato alla luce dell'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 richiede pertanto l'eliminazione dei seguenti termini del presente comma 10 "... e il raggiungimento di un'altezza massima ...".

Qualora, malauguratamente, si propenda per il mantenimento di questa previsione derogatoria, al fine di non creare ulteriori incertezze applicative con interpretazioni eterogenee, si ritiene debba assolutamente essere individuata un'altezza massima raggiungibile oltre quella stabilita dagli strumenti urbanistici, facendo attenzione perché in questo caso si tratta anche di edifici produttivi, industriali o artigianali che solitamente per loro natura posseggono già altezze considerevoli, si propone quindi di prevedere per esempio un limite non superiore a 3,5 m., sempre richiamando il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, conseguentemente si dovrà inserire in calce al comma i seguenti termini " , in ogni caso non superiore a 3,5 metri e fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968".

- **Comma 1** - Al comma 12 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si rileva che risulta essere necessario chiarire in particolare quali siano le "destinazioni d'uso complementari", con una specifica definizione da introdurre al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018. Inoltre, come già osservato per il precedente comma 6, l'ammissibilità al mutamento di destinazione d'uso non dovrebbe essere attuata congiuntamente all'aumento del numero dei piani in deroga alla superficie lorda, conseguentemente dopo i termini "Negli edifici interessati da interventi di cui al presente articolo", si richiede di inserire i seguenti " , ad esclusione di quelli che aumentano il numero dei piani in deroga alla superficie lorda,".

#### **Art. 7 (Sostituzione dell'articolo 5 della legge regionale 16/2018)**

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, alla luce delle proposte integrative per l'art. 6 (nuovi commi 8, 9, 10, 11 e 12 all'art. 3 della L.R. 16/2018), si propone di sostituire i termini "Sugli edifici o parti di essi legittimamente esistenti alla data ...", con "Sugli edifici o parti di essi individuati ai sensi del comma 6 e seguenti dell'articolo 3, legittimamente realizzati alla data ..."; allo stesso comma al fine di individuare specifiche motivazioni necessarie per ammettere detti interventi che possono essere anche "importanti" (sostituzioni edilizie con ampliamento) rispetto alle previsioni dei vigenti P.R.G., si ritiene che al primo periodo dopo i termini "... previste dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta," debba essere aggiunto "e che presentano caratteristiche tipologiche, strutturali, prestazionali o funzionali inidonee per le destinazioni d'uso ammesse, ...". Infine, allo stesso comma 1 nell'ultimo periodo andranno chiariti tutti gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di "manutenzione straordinaria", non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di "risanamento conservativo".
- **Comma 1** - Relativamente al comma 2 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini "esistenti alla data", con i più congrui "realizzati alla data".
- **Comma 1** - Relativamente al comma 3 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini "esistenti alla data", con i più congrui "realizzati alla data". Allo stesso comma 3 si ritiene eccessiva l'introduzione del nuovo limite massimo di incremento di 2.000 mq per le destinazioni produttive, sia nella Proposta di legge regionale n. 70 del 19/12/2019 che nel testo vigente della L.R. 16/2018, detto limite è di 1.000 mq., introdurre un limite così alto vorrebbe dire prendere in considerazione ed ammettere ampliamenti anche per grandi strutture esistenti (10.000 mq x 20% = 2.000 mq); pertanto, al fine di non prevedere eccessivi ed ulteriori aumenti di superficie rispetto a quelli già ammessi, in calce



al primo periodo di detto comma si ritiene debbano essere sostituiti i termini “2.000 metri quadrati” con “1.000 metri quadrati”.

- **Comma 1** - Relativamente al comma 4 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “esistenti alla data”, con i più congrui “realizzati alla data”. Nel contempo, oltre a rilevarsi che nel testo vigente della L.R. 16/2018, relativamente alle strutture commerciali non vi è la possibilità dell'intervento di sostituzione edilizia con ampliamento, si rileva che allo stesso comma 4, differentemente da quanto previsto nella Proposta di legge regionale n. 70 del 19/12/2019, con l'inserimento dell'ambigua 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”, vengono anche ammessi interventi di ampliamento sulle medie e grandi strutture commerciali nel rispetto del tetto massimo dei limiti regionali (nemmeno di quelli comunali!!!), per intenderci se un Comune ha un introdotto nei propri criteri commerciali (recepiti all'interno del P.R.G.) per le medie o per le grandi strutture di vendita un limite inferiore di superficie, rispetto ai limiti massimi ammessi dalla disposizione regionale (D.C.R. 29/10/1999 in ultimo aggiornata con la D.C.R. 20/11/2012), questi limiti massimi comunali potranno essere derogati per arrivare ai limiti massimi regionali; pertanto, al fine di non scardinare anche la programmazione commerciale dei Comuni, al primo periodo di detto comma si richiede l'eliminazione della seguente locuzione “... di tipologia superiore rispetto a quelle previste come compatibili dalla normativa regionale in materia”. Infine, allo stesso comma 4 al penultimo periodo andranno chiariti tutti gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di “manutenzione straordinaria”, non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di “risanamento conservativo”. Allo stesso comma 4, in calce all'ultimo periodo si propone di inserire i seguenti termini “e non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita”.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 5 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si rileva che, differentemente da quanto indicato sia nella Proposta di legge regionale n. 70 del 19/12/2019 che nel testo vigente della L.R. 16/2018, la premialità prevista dal presente comma 5, oltre a venir estesa anche alla destinazione commerciale, è stata addirittura raddoppiata dal 5% al 10% per tutte le destinazioni.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 6 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si rileva che, differentemente da quanto indicato sia nella Proposta di legge regionale n. 70 del 19/12/2019 che nel testo vigente della L.R. 16/2018, la premialità prevista dal presente comma 6, viene estesa anche alla destinazione commerciale.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 7 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, non si comprende per quale motivo l'aumento del 5% della premialità inerente gli interventi di bonifica, sia legato esclusivamente alla destinazione industriale, artigianale e produttiva, molto spesso sono necessarie anche opere di bonifiche nelle zone ex industriali che ora hanno cambiato o vogliono cambiare destinazione, pertanto si propone di estendere il citato aumento della premialità anche per le destinazioni residenziali, turistico-ricettive o direzionali, sostituendo i termini “al comma 3” con “ai commi 2 e 3”.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 8 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si ritiene che la ricostruzione con eventuale diversa sagoma, debba avvenire anche nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, conseguentemente dopo i termini “nel rispetto” si richiede di inserire “delle caratteristiche tipologiche del contesto,”; inoltre si ritiene che in calce al presente nuovo comma, dopo “... tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici”, debba essere aggiunto “e dall'articolo 9 del D.M. 1444/1968”, questo al fine di evitare fraintendimenti inerenti al rispetto delle disposizioni sovraordinate in materia di distanza tra fabbricati.

- **Comma 1** - Al comma 9 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, è previsto il superamento dell'altezza massima stabilita dagli strumenti urbanistici, posto che non si condivide assolutamente la previsione di deroga anche dell'altezza massima prevista dai vigenti P.R.G., in quanto trattasi di una casistica oggetto di svariati contenziosi con i proprietari degli immobili frontistanti e quindi anche con i Comuni (contenzioso che sarà sicuramente aggravato alla luce dell'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 richiede pertanto l'eliminazione dei seguenti termini del presente comma 9 "... e la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano".  
Qualora, malauguratamente, si propenda per il mantenimento di questa previsione derogatoria, al fine di non creare ulteriori incertezze applicative con interpretazioni eterogenee, si ritiene debba assolutamente essere individuata un'altezza massima raggiungibile oltre quella stabilita dagli strumenti urbanistici, si propone quindi di prevedere per esempio un limite non superiore a 3,5 m., sempre richiamando il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, conseguentemente si dovrà inserire in calce al comma i seguenti termini " , in ogni caso non superiore a 3,5 metri e fatto salvo il 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, è previsto il superamento dell'altezza massima stabilita dagli strumenti urbanistici, posto che non si condivide assolutamente la previsione di deroga anche dell'altezza massima prevista dai vigenti P.R.G., in quanto trattasi di una casistica oggetto di svariati contenziosi con i proprietari degli immobili frontistanti e quindi anche con i Comuni (contenzioso che sarà sicuramente aggravato alla luce dell'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 richiede pertanto l'eliminazione dei seguenti termini del presente comma 10 "... e il raggiungimento di un'altezza massima ...".  
Qualora, malauguratamente, si propenda per il mantenimento di questa previsione derogatoria, al fine di non creare ulteriori incertezze applicative con interpretazioni eterogenee, si ritiene debba assolutamente essere individuata un'altezza massima raggiungibile oltre quella stabilita dagli strumenti urbanistici, facendo attenzione perché in questo caso si tratta anche di edifici produttivi, industriali, artigianali o commerciali che solitamente per loro natura posseggono già altezze considerevoli, si propone quindi di prevedere per esempio un limite non superiore a 3,5 m., sempre richiamando il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, conseguentemente si dovrà inserire in calce al comma i seguenti termini " , in ogni caso non superiore a 3,5 metri e fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968".
- **Comma 1** - Al comma 12 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si rileva che risulta essere necessario chiarire in particolare quali siano le "destinazioni d'uso complementari", con una specifica definizione da introdurre al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018.
- **Comma 1** - Al comma 14 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, contrariamente a quanto previsto sia dal vigente comma 13, art. 5 della L.R. 16/2018, nonché del comma 15, art. 8 della P.d.L. 70/2019 gli eventuali ampliamenti ammessi dai P.R.G. vigenti sono ora cumulabili anche con gli ampliamenti di cui al presente articolo 5 così come riformulato, posto che la stragrande maggioranza dei vigenti P.R.G. prevede già degli ampliamenti c.d. "una tantum" oltre gli indici ammessi dallo stesso strumento urbanistico generale,

solitamente pari ad almeno il 20% dell'esistente e preso atto delle molteplici (ed eccessive) previsioni di ampliamento in deroga di cui al presente art. 5, si rileva che utilizzando tutte le possibilità, si potrebbero avere i seguenti non giustificabili aumenti di superficie rispetto a quella delle attuali unità immobiliari:

- per le destinazioni residenziale, turistico-ricettive e direzionale, aumento fino al 60% dell'attuale (20% P.R.G. + 25% comma 2 + 10% comma 5 + 5% comma 6);
- per le destinazioni industriale, artigianale e produttiva, aumento fino al 60% dell'attuale (20% P.R.G. + 20% comma 3 + 10% comma 5 + 5% comma 6 + 5% comma 7);
- per la destinazione commerciale, aumento fino al 55% dell'attuale (20% P.R.G. + 20% comma 4 + 10% comma 5 + 5% comma 6).

Si ritengono pertanto eccessivi e non giustificabili gli ampliamenti massimi ammessi per le varie destinazioni, conseguentemente si propone che tra quanto ammesso dai vigenti P.R.G. e dal presente articolo 5, gli ampliamenti non debbano eccedere il 35-40% delle attuali superfici.

#### **Art. 8 (Modifiche all'articolo 6 della legge regionale 16/2018)**

- **Comma 1** - Al comma 1 dell'art. 6 della L.R. 16/2018, non è comprensibile avere una disposizione per il recupero di sottotetti esistenti che però in realtà possono anche non ancora esistere, nel contempo si ritiene troppo limitato il termine di tre anni dalla sua realizzazione per poter applicare detta disposizione (peraltro equivale al termine temporale di validità di un titolo abilitativo edilizio), inoltre si dovrebbe perlomeno individuare un "termine certo" desumibile dalla presentazione di una documentazione probante (che potrebbe essere l'ultimazione lavori), pertanto, in primis si richiede l'eliminazione del secondo periodo ("Per gli edifici realizzati dopo tale data, ..."), in caso contrario tutte le nuove costruzioni tenderanno a realizzare già un sottotetto (indicato come non abitabile) ma con altezze idonee per una futura trasformazione, al decorso del periodo temporale indicato. Qualora si propenda al mantenimento di questa norma "anomala", si richiede almeno di sostituire i termini "decorsi tre anni dalla realizzazione ...", con i termini "decorsi cinque anni dall'ultimazione lavori ...". Allo stesso comma 1 si rileva che risulta essere necessario chiarire in particolare quali siano le "destinazioni d'uso complementari", con una specifica definizione da introdurre al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018.
- **Comma 2** - Al comma 2 dell'art. 6 della L.R. 16/2018, si ritiene inaccettabile la previsione introdotta con detto nuovo comma 2, in quanto se si ammette anche di modificare le altezze di colmo e di gronda (tradotto "se si ammette anche una sopraelevazione") dei sottotetti, peraltro senza individuare una quota massima, si ritiene venga completamente snaturato e stravolto il principio del "recupero dei sottotetti esistenti", in quanto non solo gli stessi possono "anche non ancora esistere" alla data attuale (comma 1), ma ora gli stessi sottotetti possono anche essere sopraelevati per raggiungere le altezze minime!!! Pertanto, si ritiene debba essere eliminato detto nuovo comma 2, con quindi il mantenimento dell'attuale comma 2 dell'art. 6 della L.R. 16/2018.
- **Comma 2 bis** - Al comma 2 bis dell'art. 6 della L.R. 16/2018, si ritiene 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", conseguentemente si richiede l'eliminazione dei termini "... e terrazzi"; allo stesso comma 2 bis non si ritiene ammissibile dimezzare il parametro dell'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. Allo stesso comma 2 bis (ultimo periodo), bisogna essere consapevoli 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, oltretutto di parte delle strutture del piano sottostante, che sembrerebbero non essere compatibili con un "recupero" del piano sottotetto che in detti casi materialmente verrebbe totalmente demolito, conseguentemente si propone l'eliminazione dell'ultimo periodo del comma 2 bis ("Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne ...").

- **Comma 3** - Al comma 3 dell'art. 6 della L.R. 16/2018, non si ritiene ammissibile ridurre ulteriormente le altezze medie interne, per i locali abitabili a 2,2 m. rispetto agli attuali 2,4 m. e per gli spazi accessori e di servizio a 2,0 m. rispetto agli attuali 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 agli attuali 2,2 m., nel contempo non si ritiene ammissibile la mancata individuazione delle altezze minime per i locali abitabili e per gli spazi accessori e di servizio, in caso di soffitto non orizzontale. Pertanto, si ritiene debba essere eliminato detto comma 3 che sostituisce il comma 3 dell'art. 6, con quindi il mantenimento dell'attuale comma 3 dell'art. 6 della L.R. 16/2018.
- Relativamente al comma 4 (non oggetto di modifica) dell'art. 6 della L.R. 16/2018, viene indicato che gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi (per i locali abitabili e per i locali accessori e di servizio), "devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio", in realtà gli indicati spazi a "guardaroba" ed a "ripostiglio" sono ricompresi tra gli "spazi accessori e di servizio" di cui al numero 2) della lettera c) del comma 1 dell'art. 2, per i quali sono previste delle altezze medie e minime, conseguentemente l'indicata locuzione "spazio di servizio destinati a guardaroba e a ripostiglio" andrà eliminata e/o sostituita, per es. da "spazio destinato a deposito, o accessibile per ispezioni del tetto".
- Relativamente al comma 7 (non oggetto di modifica) dell'art. 6 della L.R. 16/2018, si ritiene che in calce a detto comma, dopo i termini "strumenti attuativi vigenti o adottati", debba essere inserita la seguente locuzione "... , fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile".
- **Comma 7** - Il nuovo comma 10 bis dell'art. 6 della L.R. 16/2018, non si ritiene del tutto comprensibile la finalità di detto nuovo comma, peraltro al primo periodo non si comprende per quale motivo le altezze di cui al presente articolo non dovrebbero essere applicate per i locali sottotetto esistenti; pertanto, detto comma 7 che introduce il nuovo comma 10 bis all'art. 6 della L.R. 16/2018 andrà chiarito o eliminato, al fine di evitare ulteriori incomprensioni.

In luogo di quanto sopra, si propone invece l'introduzione di un 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."

## **Art. 9 (Modifiche all'articolo 7 della legge regionale 16/2018)**

- **Comma 1** - Alla lettera a), comma 1 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, si ritiene non congruo estendere 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, conseguentemente dovranno essere eliminati i termini "... , oppure, in caso di realizzazione successiva a tale data, se presentano tipologia costruttiva e materiali tipici della zona".

- **Comma 1** - Alla lettera b), 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 incremento dell'esistente "carico urbanistico".

Pertanto, dovrà essere eliminata la lettera b) così come proposta, con il conseguente mantenimento della vigente lettera b); inoltre alla lettera b) vigente, si ritiene possano essere ammessi anche i sistemi alternativi alle opere di urbanizzazione, in particolare per quelle aree che non sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione, quindi, dopo i termini "siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria", si ritiene debbano essere aggiunti i seguenti "... , o da sistemi alternativi conformi alle forme di legge ...").

- **Comma 3** - Si ritiene debba essere eliminata la locuzione "All'ultimo periodo", in quanto il richiamato comma 6 della L.R. 16/2018 è composto da un solo periodo.
- **Comma 5** - Al 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 (rispetto al testo vigente) del primo periodo 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/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 l'introduzione (rispetto al testo vigente) dell'ultimo periodo "Nel caso di rustici non razionalmente recuperabili da un punto di vista strutturale, parzialmente crollati, non coerenti con la tipologia architettonica del fabbricato, si può prevedere la loro demolizione e ricostruzione, anche con sagoma diversa dall'esistente, al fine di adeguarla all'intervento complessivo", perché un conto è ammettere una possibile ricostruzione di parti di edifici crollati o dichiarate "collabenti", altro discorso è ammettere demolizioni e ricostruzioni di edifici (anche con sagome diverse) perché non soddisfano le attuali norme strutturali o debbono essere effettuate opere di consolidamento strutturale, così facendo praticamente si ammetterebbe la demolizione e ricostruzione di praticamente tutte le cascine piemontesi!!! Pertanto, si ritiene debba essere eliminato detto comma 5, con quindi il mantenimento dell'attuale comma 8 dell'art. 7 della L.R. 16/2018.

- **Comma 6** - Al comma 9 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, non si comprende per quale motivo si vogliano eliminare i rimandi agli interventi di cui alle lettere c) (restauro e risanamento conservativo) e d) (ristrutturazione edilizia) del comma 3 dell'art. 13 della L.R. 56/1977, in quanto tutte le fattispecie di intervento di "recupero funzionale dei rustici" non possono e non devono essere configurate come interventi di "nuova costruzione", pertanto si propone di eliminare il comma 6.
- Relativamente al comma 10 (non oggetto di modifica) dell'art. 7 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere chiarita l'ultima parte in cui viene previsto che per detti interventi di recupero sono "... fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile", locuzione che qui sembra essere fuori luogo e sarebbe stata sicuramente più congrua per il "recupero dei sottotetti" di cui al precedente art. 6.

- **Comma 7** - Al comma 12 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, non si comprende per quale motivo si voglia ulteriormente ridurre il costo di costruzione, che risulta già essere molto limitato in quanto inerente ad interventi su edifici esistenti come da disposizione vigente regionale (5% ad 1/3 del costo dell'intervento), al massimo un Comune potrà volontariamente andare ad agevolare detti interventi riducendo l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Pertanto, si ritiene debba essere eliminato detto comma 7.
- Si propone l'introduzione di un nuovo comma all'art. 7 della L.R. 16/2018 (in analogia a quanto proposto anche all'art. 6 per i sottotetti): "15. Qualora all'interno di un rustico 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."

#### **Art. 10 (Modifiche all'articolo 8 della legge regionale 16/2018)**

- **Comma 1** - Al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 16/2018, viene indicato un termine temporale iniziale "... realizzati dopo il 1950 ...", si riterrebbe congruo indicare anche un termine temporale finale, si propone di inserire dopo i termini "realizzati dopo il 1950", i termini "e prima dell'entrata in vigore della presente legge". Allo stesso comma 1 viene introdotto il limite di 2.000 mc. oggetto di trasferimento (previa variante al P.R.G.), lo stesso si ritiene sia eccessivo, in quanto equivalente a circa 670 mq. di superficie (circa 8 alloggi di circa 80 mq.), si ritiene essere più congruo il limite di 1.000 mc. Infine, allo stesso comma 1, non si ritiene assolutamente accettabile ammettere detta rilocalizzazione anche in "area adiacente ad un'area urbanizzata o edificata", in quanto questo significherebbe andare a rilocalizzare questi volumi/superfici anche in aree agricole. Pertanto, a detto comma 1 si dovranno sostituire i termini "2000 metri cubi" con "1000 metri cubi" e si dovranno eliminare i termini "... o adiacente ad un'area urbanizzata o edificata".

#### **Art. 11 (Inserimento all'articolo 8 bis nella legge regionale 16/2018)**

**Comma 1** - Al comma 1 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, 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 all'art. 5 della 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) è in classe IIIa e quindi è a rischio, l'aspetto

che più ci 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.

Pertanto, si ritiene che al comma 1 del nuovo art. 8 bis, debbano essere perlomeno eliminati i richiami alla fascia fluviale B del PAI ed alla classe geomorfologica IIIa della Circolare P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP.

- **Comma 1** - Nel contempo, al comma 1 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, nello specifico, andrà indicato che le “aree di atterraggio” per dette volumetrie/superfici, dovranno assolutamente essere aree già edificate o urbanizzate, al fine di non andare a consumare ulteriore suolo libero e nel contempo le “aree di decollo” dovranno essere riportate a naturalità, previa demolizione/rimozione di tutte le volumetrie/superfici impermeabilizzate, salvo che si tratti di immobili di interesse storico, artistico o documentario. Pertanto si dovrà integrare il comma 1, inserendo dopo i termini “... della legge 106/2011” i seguenti termini “... , esclusivamente in aree già edificate o urbanizzate, con anche una demolizione dei fabbricati oggetto di delocalizzazione per una de-impermeabilizzazione dell’area per riportarla ad una naturalità compatibile con i citati rischi, a meno che si tratti di immobili oggetto di tutela storico, artistica o documentaria”.
- **Comma 1** - Al comma 2 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, l’indicazione “... comma 3 dell’articolo 5 sopra richiamato ...”, non sembrerebbe essere corretta, la stessa si ritiene debba essere sostituita dalla seguente “... comma 3 dell’articolo 3 della presente legge ...”.
- **Comma 1** - Alla lettera a), comma 2 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, sono previsti i tempi per la demolizione di tutti i volumi esistenti, in merito si ritiene debba essere specificata l’esclusione in caso si tratti di immobili di interesse storico, artistico o documentario. Pertanto si dovrà integrare la lettera a) del citato comma 1, inserendo dopo i termini “... di tutti i volumi esistenti ...” i seguenti termini “... , ad esclusione degli immobili oggetto di tutela storico, artistica o documentaria”.
- **Comma 1** - Alla lettera b), comma 2 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, non si ritiene accettabile la possibilità di poter delocalizzare 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; pertanto, alla prima parte della citata lettera b) si dovranno sostituire i termini “la delocalizzazione in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria anche se non ancora edificate, ...” con i seguenti termini “la delocalizzazione esclusivamente in aree urbanizzate o edificate, ...”.
- **Comma 1** - 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.; pertanto, dovrà essere eliminata la lettera c), comma 2 del nuovo art. 8 bis.
- **Comma 1** - Alla lettera d), comma 2 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, non si ritengono accettabili ed ammissibili delle premialità così elevate (50% o 100%), primo perché la totale deimpermeabilizzazione dell’area di decollo dovrebbe essere la condizione

minima per poter ammettere la delocalizzazione dell'immobile, secondo perché le indicate premialità risultano essere in totale contrasto (eccedenza) con quelle massime ammesse dalle specifiche disposizioni di cui all'art 5 della L. 106/2011 a cui il presente articolo fa esplicito riferimento; pertanto, dovrà essere eliminata la lettera d), comma 2 del nuovo art. 8 bis.

- **Comma 1** - Alla lettera a), comma 3 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, l'esclusione dell'applicazione del c.d. "contributo straordinario" per interventi in deroga ai vigenti strumenti urbanistici generali, si ritiene 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 dalla L. 164/2014 ("... alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga"); pertanto, dovrà essere eliminata la lettera a), comma 3 del nuovo art. 8 bis.
- **Comma 1** - Alla lettera c), comma 3 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, si ritiene che la riduzione dell'entità del costo di costruzione debba essere una facoltà e non un obbligo, pertanto dopo i termini "con una ...", si dovrà introdurre il termine "... eventuale ...". Alla stessa lettera c) l'indicazione "... con delibera di cui al 3 comma dell'articolo 5", non sembrerebbe essere corretta, la stessa si ritiene debba essere sostituita dalla seguente "... con delibera di cui al comma 3 dell'art. 3 della presente legge".
- **Comma 1** - Al comma 4 del nuovo art. 8 bis della L.R. 16/2018, viene giustamente previsto che l'area di pertinenza degli edifici demoliti sia resa inedificabile, ma per far questo è necessario produrre una specifica "documentazione probante" valevole anche nei confronti dei terzi, pertanto si propone 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); pertanto, in calce al citato comma 4, si dovranno inserire i seguenti termini "... , l'efficacia della stessa è subordinata alla presentazione di atto di impegno da registrarsi e trascriversi nei pubblici registri immobiliari".

#### **Articolo non oggetto di modifica (articolo 9 della legge regionale 16/2018)**

- Si propone di introdurre un nuovo comma all'art. 9 della L.R. 16/2018, con cui i Comuni possono eventualmente disporre l'esclusione alla rilocalizzazione dei volumi eccedenti, relativi agli interventi su immobili ricompresi negli insediamenti storici di cui all'art. 24 della L.R. 56/1977, in riferimento a quanto previsto all'ultimo periodo della lettera a), comma 3 dell'art. 11: "2. Con motivata deliberazione del consiglio comunale, i comuni possono disporre l'esclusione alla rilocalizzazione in altre aree dei volumi eccedenti non realizzabili nel lotto d'intervento, in riferimento all'ultimo periodo della lettera a), comma 3 dell'articolo 11."

#### **Art. 12 (Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 16/2018)**

- Relativamente al comma 3 dell'art. 10 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, si ritiene non possano essere equiparati gli utilizzi dei proventi derivanti dalla monetizzazione con quelli derivanti dagli oneri di urbanizzazione non scomputati, in quanto i primi inerenti la 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; i secondi inerenti 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 1** - Preso atto della modifica di cui al comma 4 dell'art. 10 della L.R. 16/2018, con eliminazione del richiamo all'organismo abilitato per la certificazione dei requisiti richiesti di sostenibilità ambientale, si rileva che più che eliminare il generico richiamo all'organismo abilitato che poteva tranquillamente operare in regime di concorrenza con i professionisti abilitati, si sarebbe dovuto adeguare la D.G.R. 16/11/2018 n. 43-7891, con cui sono stati approvati parametri tecnici e criteri per l'applicazione della L.R. 16/2018, tra questi al punto 3 dell'Allegato A e con cui si è individuata la procedura di "certificazione-validazione" prevista dal primo richiamato comma 4 dell'art. 10 (oltretutto del comma 6 del successivo art. 12) per la determinazione dei requisiti per il miglioramento del livello di sostenibilità ambientale ed energetica; l'auspicabile modifica/adeguamento della citata Delibera dovrebbe avvenire nella parte in cui viene prescritto che "per dimostrare il soddisfacimento dei requisiti del progetto è necessario allegare alla richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio l'Attestato di progetto di conformità al Protocollo ITACA, rilasciato da iiSBE Italia".

Quindi, all'epoca non solo si è approvato un provvedimento (D.G.R. 16/11/2018) non rispettoso di quanto indicato dalla L.R. 16/2018, in quanto la citata certificazione che doveva essere depositata con l'ultimazione lavori, nella D.G.R. la si è prevista addirittura per la richiesta/presentazione del titolo abilitativo edilizio, ma soprattutto la possibilità/scelta di far redigere detta certificazione o da un professionista o da organismo abilitato, nella D.G.R. è diventata un obbligo con il solo iiSBEE Italia che in questo caso avrebbe una specie di "monopolio" nella redazione di detti certificati (peraltro a pagamento). Si propone quindi una modificazione del punto 3 dell'Allegato A della citata D.G.R. 16/11/2018 n. 43-7891, in conformità a quanto indicato ai commi 4 e 6 dell'art. 10 della L.R. 16/2018.

- **Comma 4** - Oltre a non comprendersi la funzione di detto comma 4, non si comprende nemmeno dove lo stesso debba essere inserito, pertanto lo stesso comma andrà chiarito o eliminato, al fine di evitare ulteriori incomprensioni.

### **Art. 13 (Modifiche all'articolo 11 della legge regionale 16/2018)**

- Al comma 1 (per la parte non oggetto di modifica) dell'art. 11 della L.R. 16/2018, si ritiene che i termini "o si applicano" possano essere eliminati, in riferimento alle disposizioni di cui al Capo I della L.R. 20/2009 ormai abrogata e non più applicabile.
- **Comma 1** - 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 la L. 106/2011, con quelli di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 16/2018, anzi si ritiene che detto comma debba essere implementato, richiamando l'impossibilità di cumulo anche con gli interventi già attuati con L.R. 21/1998 (inerente il recupero dei sottotetti) e con la L.R. 9/2003 (inerente il recupero dei rustici). Pertanto, il comma 1 dell'art. 11 dovrà essere eliminato e sostituito con l'inserimento del seguente comma: "1. Ai fabbricati per i quali sono state applicate le disposizioni di cui alla legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), di cui alla legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), di cui al capo I della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica), nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge o i disposti di

cui all'articolo 5, commi 9, 10, 11 e 14 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, non si applicano le norme di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7 della presente legge”.

- **Comma 2** - Alla lettera b), comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, dopo il previsto inserimento “da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'art. 6 in classe di pericolosità IIIb4”, si ritiene debba necessariamente essere aggiunto “..., a condizione che ciò non costituisca una nuova ed autonoma unità abitativa”, questo alla luce di quanto prescritto ai punti 7 e 7.1 dell'Allegato della D.G.R. 7/4/2014 n. 64-7417 in merito al divieto dell'aumento del carico antropico in detta classe geomorfologica. Alla stessa lettera b) del comma 2, per evitare pericolosi fraintendimenti, si ritiene debba anche essere specificato/precisato 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), sono ammessi esclusivamente a seguito di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.
- **Comma 3** - Alla lettera c), comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, non si ritengono accettabili le eliminazioni proposte alla stessa lettera c), tra queste l'eliminazione al rispetto degli “indirizzi e direttive del PPR” e l'eliminazione al rispetto delle norme del PAI e delle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI”; pertanto, si ritiene debba essere eliminata la lettera c), con quindi il mantenimento dell'attuale lettera c), comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018.
- **Comma 4** - Alla lettera d) comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere esplicitato che gli “edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario” debbano fare riferimento all'art. 24 della L.R. 56/1977; alla stessa lettera d) del comma 2 non si ritiene accettabile l'eliminazione proposta quale quella del rispetto degli “indirizzi e direttive del P.P.R.”. Pertanto, si ritiene si debbano inserire dopo i termini “edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario”, i termini “... di cui al comma 1 dell'articolo 24 della L.R. 56/1977” e si debba sostituire l'ultimo periodo della citata lettera d) con il seguente “Tali interventi non costituiscono variante ai piani d'area e devono rispettare le disposizioni tipologiche e costruttive definite dai piani d'area stessi e gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PPR.”.
- **Comma 5** - Il comma 3 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, non si ritiene congruo nella sua nuova formulazione, in particolare per quanto riguarda la facoltà (con previa deliberazione del consiglio) di applicazione senza più limiti legati all'epoca di costruzione, anche 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 vigente l'applicazione era estesa agli immobili realizzati successivamente al 1950; peraltro l'indicata assunzione della deliberazione del consiglio comunale in base alla richiamata lettera h-bis), comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 (“modificazione non costituente variante al P.R.G.”), non è ammessa dallo stesso art. 17, in quanto gli interventi che modificano le norme di tutela degli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977, sono soggetti a specifica “variante parziale al P.R.G.”, questo in base alla lettera h), comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, che si riporta testualmente: “5. Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:  
...  
h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.”. Pertanto, dovrà essere eliminato il comma 3 così come proposto, con il mantenimento del comma 3 dell'art. 11 della L.R. 16/2018 nella sua attuale formulazione, ma con alcune integrazioni, al fine di rendere più uniforme l'applicazione degli artt. 4 e 5 sul territorio regionale, conseguentemente alla lettera a) dopo i termini,

“edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario”, si propone di inserire i termini “ di cui al comma 1 dell’articolo 24 della L.R. 56/1977” e di sostituire i termini “di cui all’articolo 3, comma 3”, con “di cui all’articolo 9, comma 2”.

- **Comma 5** - Formalmente i riportati commi 4, 5, 6 e 7 non è dato a comprendersi se siano proposti in sostituzione degli attuali commi 4, 5 e 6 dell’art. 11 della L.R. 16/2018 o se siano integrativi dello stesso articolo 11, in tale ultimo caso la numerazione non risulterebbe essere sequenzialmente corretta con i restanti commi del vigente articolo. Nella sostanza, in riferimento a quanto osservato per la riformulazione del precedente comma 3, anche i commi 4, 5, 6 e 7 dovranno essere eliminati.
- Formalmente anche i riportati commi 8, 9 e 10 non è dato a comprendersi se siano proposti come integrativi dello stesso articolo 11, in tale caso la numerazione non risulterebbe essere sequenzialmente corretta con i commi del vigente articolo.

Nella sostanza il comma 8 non risulterebbe essere conforme alle vigenti disposizioni di rango statale, in quanto gli interventi su aree ed immobili individuati come di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario (in base all’art. 24 della L.R. 56/1977), oltre a quelli sottoposti alle tutele del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), per rientrare nella definizione di “ristrutturazione edilizia” non possono prevedere premialità volumetriche di alcun genere, questo in base all’ultimo periodo della lettera d), comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001, che si riporta testualmente: “d) ... 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, 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.”

Anche il comma 9, per le stesse motivazioni indicate nell’osservazione al precedente comma 5 (nuovo comma 3 dell’art. 11 della L.R. 16/2018), non risulta essere conforme alle stesse disposizioni regionali, in quanto con la deliberazione del consiglio comunale in base alla richiamata lettera h-bis), comma 12 dell’art. 17 della L.R. 56/1977, non è ammesso modificare le norme di tutela degli ambiti individuati ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/1977, che invece devono essere oggetto di una specifica “variante parziale al P.R.G.” in base alla lettera h), comma 5 dell’art. 17 della L.R. 56/1977.

Al comma 10, non si ritiene accettabile che le delocalizzazioni della capacità edificatoria non utilizzata, possano avvenire anche in aree libere, ancorché previste come edificabili dai P.R.G. vigenti; nel contempo, allo stesso comma 10, non si ritiene ammissibile una premialità così elevata (sino a tre volte la capacità edificatoria non realizzata in loco e delocalizzata), perché l’indicata premialità risulta essere in totale contrasto (eccedenza) con quelle massime ammesse dalle specifiche disposizioni di cui all’art 5 della L. 106/2011 a cui il presente articolo fa esplicito riferimento. Infine, allo stesso comma 10, non si ritiene oltremodo ammissibile 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 dalla L. 164/2014 (“... alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga”).

Pertanto, in base a quanto sopra osservato dovranno essere eliminati i commi 8, 9 e 10.

- **Comma 11** - Al nuovo comma 4 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, non si ritiene congruo poter sommare l'intervento di cui all'art. 7 (recupero dei rustici) con un successivo o contestuale intervento di cui all'art. 4 (ristrutturazione edilizia con ampliamento) o all'art. 5 (sostituzione edilizia con ampliamento); pertanto si ritiene debba essere eliminato il nuovo comma 4, con quindi il mantenimento dell'attuale comma 4 dell'art. 11 della L.R. 16/2018.

#### **Art. 14 (Modifiche all'articolo 12 della legge regionale 16/2018)**

- Relativamente al comma 1 dell'art. 12 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, si ritiene che le indicate "azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati", debbano essere maggiormente dettagliate e precisate.
- Relativamente al comma 3 dell'art. 12 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, oltre a ritenersi complesso prevedere ed attuare interventi privati a "procedure di concorso di progettazione", si ritiene debbano essere richiamati gli estremi delle disposizioni a cui si debba fare riferimento (presumibilmente il Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.).
- **Comma 1** - Formalmente prima dei nuovi commi 5 bis e 5 ter dell'art. 12 della L.R. 16/2018, si dovrebbe introdurre la seguente locuzione "2. Dopo il comma 5 dell'articolo 12 della l.r. 16/2018, sono inseriti i seguenti nuovi commi:".
- Relativamente al comma 6 dell'art. 12 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, dopo i termini "disposizioni regionali", si propone di inserire "e statali".
- Relativamente al comma 7 dell'art. 12 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere chiarita la locuzione "Per gli edifici a destinazione commerciale sono, comunque, fatte salve le norme di settore".

#### **Art. 15 (Abrogazione dell'articolo 13 della legge regionale 16/2018)**

- **Comma 1** - Alla luce delle proposte integrative per l'art. 5 (con inserimento dei nuovi commi 8, 9, 10, 11 e 12 all'art. 3 della L.R. 16/2018) per il mantenimento della previa deliberazione del consiglio comunale per gli interventi di "demolizione e ricostruzione con ampliamento" e di "sostituzione edilizia con ampliamento" cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 16/2018, dovrà essere eliminata la citata abrogazione dell'art. 13 della L.R. 16/2018, con il conseguente mantenimento ed adattamento dell'attuale lettera h bis) del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, come di seguito:  
"h bis) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento o di sostituzione edilizia con ampliamento in applicazione degli articoli 4 e 5 della l.r. 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)."

#### **Articolo non oggetto di modifica (articolo 16 della legge regionale 16/2018) Disposizioni transitorie**

- Preso atto delle svariate modifiche alla disposizione vigente, si propone di introdurre due nuovi commi all'art. 16 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, al fine di individuare e normare anche le fattispecie inerenti i procedimenti avviati e non ancora conclusi ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2018 nel testo vigente, con anche la possibilità/facoltà per il privato

di archiviazione dell'istanza, per eventualmente ripresentarla in conformità al testo vigente così come modificato dalla presente proposta, pertanto dopo il comma 3, si propone di inserire i seguenti commi:

“4. I procedimenti di individuazione avviati e non ancora conclusi ai sensi dell'articolo 3 della l.r. 16/2018 nel testo vigente sino all'entrata in vigore della legge di modifica, concludono il loro iter nel rispetto delle procedure disciplinate dagli articoli 2, 3, 4, 5, 9, 10 e 11 della l.r. 16/2018 nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della legge di modifica, salvo che da parte del privato ne venga richiesta esplicitamente l'archiviazione.

5. Le istanze presentate ai sensi della l.r. 16/2018 nel testo vigente sino all'entrata in vigore della legge di modifica per l'attuazione degli interventi disciplinati al comma 3, restano valide anche successivamente all'entrata in vigore della legge di modifica e le relative opere edilizie sono realizzate entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi, in conformità alle disposizioni richiamate al comma 4, nel testo vigente sino all'entrata in vigore della legge di modifica, salvo che da parte del privato ne venga richiesta esplicitamente l'archiviazione.”.

### **Osservazioni di carattere generale sul Capo II (Modifiche alla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16)**

- Se il testo vigente della L.R. 16/2018 non è 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 8 art. 17 della L.R. 56/1977), il nuovo testo della L.R. 16/2018, qualora rimanga così come impostato e derivato dalle presenti modifiche della proposta di legge 125/2020, a modesto avviso, si configura a tutti gli effetti come una “norma in deroga ai vigenti P.R.G.” (e quindi con interventi in deroga agli strumenti urbanistici generali comunali ed intercomunali), nonché in deroga anche ad alcune disposizioni di rango statale (!!!); pur non citandosi poche volte il termine “deroga” nel Capo II della proposta di legge 125/2020, ai soli articoli 4 e 5 (così come sostituiti dagli articoli 6 e 7 della presente proposta di legge) si sono contate circa 20 disposizioni che permettono interventi, quantità o destinazioni superiori a quelle ammesse dai vigenti P.R.G. Da questa modifica di impostazione (in particolare per gli artt. 3, 4 e 5), si ritiene possano derivare le seguenti problematiche/valutazioni su cui riflettere:
  - a) pur ritenendo legittimo e doveroso cercare di “semplificare” le procedure per limitati interventi/ampliamenti, in questo caso si nutrono dei dubbi che la Regione possa introdurre delle “disposizioni in deroga” ai vigenti P.R.G., 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 proposta non viene fatto cenno (forse è stato un errore aver a suo tempo abrogato e non adattato il Capo I della L.R. 20/2009);
  - 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 indicate all'interno delle modifiche proposte 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 in palese contrasto con la disposizione sovraordinata statale (T.U. dell'edilizia).

### **Capo III - NORME IN MATERIA DI ALTEZZA MINIMA INTERNA ED UTILIZZO DI VANI E LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI DEI FABBRICATI ESISTENTI**

#### **Art. 16 (Definizioni)**

- **Commi 1, 2, 3 e 4** - Non si ritengono assolutamente congrue ed accettabili le possibilità di recupero per usi abitativi sia dei locali seminterrati che dei locali interrati, questo per evidenti ed inconfutabili motivi di salubrità, igienico-sanitari, di comfort e benessere abitativo, oltretutto 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 e praticamente tutti i P.R.G. prescrivono, per le motivazioni prima addotte, che il livello del primo livello abitativo sia posto ad una quota superiore al piano del marciapiede o stradale antistante ed in ogni caso al terreno circostante.

A nulla vale scrivere al comma 3 che "le opere di recupero dei vani e locali interrati e seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti", quando in più articoli del presente Capo III, vengono previste disposizioni che derogano le stesse disposizioni, anche di rango statale, inerenti i requisiti igienico-sanitari delle abitazioni.

Inoltre, al comma 4 vengono previste anche delle deroghe generalizzate alle altezze minime individuate da disposizioni di rango statale, nella fattispecie all'art. 1 del D.M. 5/7/1975, in merito si rileva che una norma regionale non può certo derogare ad una disposizione di carattere generale di livello statale in materia di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione.

- **Comma 5** - Si ritiene che relativamente alle altezze dei locali ad uso lavorativo, oltre a richiamarsi l'art. 63 del D.Lgs. 81/2008, debba essere richiamato in particolare l'Allegato IV dello stesso D.Lgs. 81/2008.
- Pertanto, in base a quanto sopra osservato si ritiene che l'art. 16 debba essere eliminato in toto, ovvero essere reso conforme e compatibile alle vigenti disposizioni settoriali e sovraordinate.

#### **Art. 17 (Altezza minima interna dei fabbricati esistenti)**

- **Commi 1, 2 e 3** - Non si comprende in base a quale disposizione normativa, al comma 1 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 (e qui non viene più indicato seminterrati e interrati) e quindi indistintamente tutti i locali abitativi anche quelli fuori terra

(!!!) possano avere un'altezza utile netta di 2,2 m., con una riduzione a 2,0 m. per gli edifici costruiti antecedentemente al 1934 e localizzati in territori montani al di sopra dei 1000 m.; il tutto peraltro anche con altezze minime risibili in caso di soffitti non orizzontali, pari a 1,6 m. per i locali abitabili a 1,40 m. per gli spazi accessori e di servizio, riducibili nei territori al di sopra dei 1000 m. rispettivamente a 1,4 m e 1,2 m..

In merito si rileva che non compete certo ad una disposizione regionale andare ad individuare disposizioni di carattere generale in materia di requisiti igienico-sanitari per i locali di abitazione, competenza che spetta esclusivamente allo Stato, in merito si richiamano sia il comma 1-bis dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 ("Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici."), che il recente comma 2 dell'art. 10 della L. 11/9/2020 n. 120 ("Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 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 decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.").

Il medesimo ragionamento di cui sopra, effettuato per l'individuazione delle altezze, senza alcun fondamento giuridico, lo si può fare per l'individuazione dei parametri inerenti i rapporti aeroilluminanti e di superficie dei vani, in quanto non compete certo ad una disposizione regionale andare ad individuare 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 recente comma 2 dell'art. 10 della L. 11/9/2020 n. 120.

- **Comma 4** - Addirittura per detto comma, inerente interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sembrerebbe essere possibile ammettere altezze inferiori a quelle di cui ai precedenti commi 1 e 2, senza l'individuazione di alcun minimo!!! Inoltre, non è dato a comprendersi se detta disposizione, assolutamente non congrua, sia applicabile solo per la Parte II del Codice per i beni culturali e paesaggistici o anche per la Parte III dello stesso Codice.
- Pertanto, in base a quanto sopra osservato e visto quanto indicato per il precedente art. 16, si ritiene che l'art. 17 debba essere eliminato in toto, ovvero essere reso conforme e compatibile alle vigenti disposizioni settoriali e sovraordinate.

## **Art. 18 (Disciplina edilizia degli interventi)**

- **Comma 1** - Viene previsto che il recupero con cambio d'uso dei vani interrati o seminterrati (con o senza opere edilizie), non sia soggetto alla preventiva adozione e approvazione di un piano attuativo o di un permesso convenzionato, in merito si rileva che solitamente i P.R.G. all'interno degli ambiti perimetrati a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C. o P.d.R.), in assenza della formazione di detti strumenti, ammettono solo "interventi minori", quali la manutenzione straordinaria o il risanamento conservativo, taluni P.R.G. anche la

ristrutturazione edilizia, ma senza il cambio d'uso, in realtà il citato intervento, in base alle vigenti disposizioni, si configura invece come intervento di ristrutturazione edilizia e pertanto potrebbe risultare essere in deroga al P.R.G. Peraltro, qualora con gli interventi in questione, si configuri anche un "incremento del carico urbanistico esistente", si ritiene debbano essere individuati (ceduti o assoggettati) i necessari standard urbanistici per il tramite di apposita convenzione, che in caso di impossibilità al loro reperimento/individuazione, potrebbero essere monetizzati.

- **Commi 2 e 3** - Non si comprende per quale motivo, il cambio di destinazione d'uso con opere o quello senza opere ma sopra i 700 mc., sia soggetto alla riduzione ad un terzo del contributo di costruzione dovuto (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), in quanto gli oneri di urbanizzazione, per norma generale, sono dovuti nel caso l'intervento determini un aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione (come peraltro confermato dal comma 1-bis dell'art. 52 della L.R. 56/1977 e s.m.i.), inoltre, nel caso di interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono già presenti nel panorama legislativo possibilità per i comuni di deliberare costi di costruzione inferiori (comma 10 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), nonché "riduzioni automatiche" (non inferiori al 20%) del contributo di costruzione, con anche la possibilità per i comuni di ulteriori riduzioni fino alla sua completa esenzione (comma 4-bis dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Nel contempo si rileva che qualora detti interventi si configurino come "in deroga" ai vigenti strumenti urbanistici, per gli stessi dovrà essere necessariamente conteggiato versato il 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.

Infine, si evidenzia che l'individuazione dei titoli abilitativi edilizi necessari per qualsivoglia intervento, compete allo Stato che lo ha fatto con il Titolo II della Parte I del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a cui si deve necessariamente fare rimando.

- **Comma 4** - In detto comma, viene indicato che qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di reperimento delle aree a "parcheggio privato", è consentita la monetizzazione, in realtà i parcheggi privati (art. 41 sexies della L. 1150/1942), sia nella sua originaria formulazione introdotta dalla L. 765/1967 che nella successiva modifica introdotta dalla L. 122/1989, non ammettono alcun tipo di monetizzazione, peraltro in questo caso non può certo una disposizione regionale derogare ad una disposizione statale come quella della L. 1150/1942. Nel contempo per gli interventi in questione, qualora vi sia un "incremento del carico urbanistico esistente", si ritiene debbano essere individuati i necessari standard urbanistici (che invece in questo caso potrebbero essere monetizzati, in caso di impossibilità al loro reperimento/individuazione).
- **Comma 6** - Anche detto comma, in cui si prevede addirittura la gratuità dal contributo di costruzione (oltreché l'esenzione all'individuazione dei parcheggi privati), per una serie di interventi comportanti anche incremento del carico urbanistico, si ritiene essere non conforme e compatibile con le disposizioni statali sovraordinate prima richiamate (D.P.R. 380/2001 e L. 1150/1942 e loro s.m.i.). Anche in questo caso, qualora con gli interventi in questione, si configuri anche uno specifico "incremento del carico urbanistico esistente", si ritiene debbano essere individuati (ceduti o assoggettati) i necessari standard urbanistici per il tramite di apposita convenzione, che in caso di impossibilità al loro reperimento/individuazione, potrebbero essere monetizzati.
- **Comma 7** - In detto comma viene previsto per i progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi degli edifici sottoposti a vincolo paesaggistico, una "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 anche 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.).

- **Comma 8** - In 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 al fine di rendere effettivamente operativa detta disposizione e soprattutto renderla efficace anche nei confronti dei terzi, risulta essere necessario far produrre una specifica “documentazione probante”, quale può essere la stipula di idoneo atto di impegno registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.
- **Comma 9** - In detto comma, relativamente alle 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 voglia usufruire di detta disposizione, “in deroga” bisogna essere consapevoli che 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.
- **Comma 10** - In detto comma viene previsto che il recupero di vani e locali interrati o seminterrati con superficie lorda fino 100 mq. per uso residenziale e 80 mq. per altri usi, sia esente dal costo di costruzione, in merito al fine di rendere effettivamente operativa detta disposizione e soprattutto renderla efficace anche nei confronti dei terzi, risulta essere necessario far produrre una specifica “documentazione probante”, quale può essere la stipula di idoneo atto di pertinenzialità registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.
- Pertanto, in base a quanto sopra osservato e visto quanto indicato per i precedenti artt. 16 e 17, si ritiene che anche l’art. 17 debba essere eliminato in toto, ovvero essere reso conforme e compatibile alle vigenti disposizioni settoriali e sovraordinate.

#### **Art. 19 (Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi)**

- **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 sarà 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.
- **Comma 3** - Detto comma prevede che qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo (qui non si parla più di recuperi di locali interrati), i comuni debbano trasmettere alle A.S.L. la copia della Segnalazione certificata di agibilità - SCA (art. 24 del D.P.R. 380/2001), ci si chiede cosa possa fare l’A.S.L. dopo che i lavori siano stati effettuati ed i locali siano in fase di utilizzo??? forse sarebbe stato più prudente far acquisire in ogni caso il parere delle competenti A.S.L. in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio prima dell’effettuazione dei lavori; a poco serve scrivere che l’efficacia della SCA è sospesa sino all’acquisizione del parere favorevole dell’A.S.L., in quanto è sempre molto complesso operare a posteriori con eventuali e molto difficili provvedimenti di inagibilità e di sgombero (art. 222 R.D. 1265/1934 ed art. 26 D.P.R. 380/2001 e loro s.m.i.).
- **Comma 7** - Detto comma 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 competa 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 recente comma 2 dell'art. 10 della L. 11/9/2020 n. 120.

- Pertanto, in base a quanto sopra osservato e visto quanto indicato per i precedenti artt. 16, 17 e 18, si ritiene che anche l'art. 19 debba essere eliminato in toto, ovvero essere reso conforme e compatibile alle vigenti disposizioni settoriali e sovraordinate.

#### **Art. 20 (Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)**

- **Commi 1 e 2** - Si ritiene che detti interventi ritenuti sicuramente “problematici”, in quanto investono sia le questioni igienico-sanitarie che le questioni di sicurezza, non possano 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; 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 al di sotto del livello del piano stradale o del terreno circostante e per tale motivo molto più esposti alle problematiche di allagamento, in un territorio già molto problematico come quello piemontese, con quindi un ulteriore aumento del rischio dal punto di vista idro-geomorfologico.

Peraltro anche il termine di 120 giorni con cui le Amministrazioni possano deliberare l'esclusione di parti del territorio (posto che “tecnicamente” riescano), dall'applicazione delle disposizioni del presente Capo III (e non come scritto “... dall'applicazione delle disposizioni della presente legge”, visto che siamo all'interno del Capo III), non risulta essere assolutamente congruo, in quanto è impensabile che un'Amministrazione in questo lasso temporale possa avere contezza dello stato dell'arte di tutti gli edifici ed in particolare dei locali interrati e seminterrati e delle relative implicazioni che potranno succedere, 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, si ritiene pertanto che perlomeno la citata delibera di esclusione non debba avere alcuna scadenza temporale.

- **Comma 3** - appare alquanto singolare la previsione di detto comma, in cui le disposizioni del presente Capo III (e non come scritto “le disposizioni della presente legge”, visto che siamo all'interno del Capo III), sono applicabili agli immobili esistenti o per la cui sia già stato emesso il titolo abilitativo edilizio alla data di approvazione della delibera del Consiglio comunale e comunque decorsi i 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, con anche la possibilità per gli immobili realizzati successivamente, previo decorso di cinque anni dall'ultimazione dei lavori, 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 possano anche non ancora esistere.

- Pertanto, in base a quanto sopra osservato e visto quanto indicato per i precedenti artt. 16, 17, 18 e 19, si ritiene che anche l'art. 20 debba essere eliminato in toto, ovvero essere reso conforme e compatibile alle vigenti disposizioni settoriali e sovraordinate.

**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 sopra osservato in merito al complesso dei precedenti articoli di detto Capo III, con cui si sia dell'idea che si rischi fortemente la creazione di 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, si ritiene che tutto il Capo III della presente proposta di legge debba essere eliminato, ovvero essere reso conforme e compatibile alle vigenti disposizioni settoriali e sovraordinate, in ogni caso escludendo i possibili recuperi a fini abitativi dei locali seminterrati ed interrati.

**Capo IV - NORME DI COORDINAMENTO ED INTEGRATIVE DELLA L.R. 13/2020 E DELLA L.R. 22/2020**

**Art. 21 (Modifiche all'articolo 60 della legge regionale 13/2020)**

- Si premette, come già fatto per il precedente D.d.L. 95/2020 (divenuto poi L.R. 13/2020), che detto articolo risulta essere palesemente inapplicabile/inconsistente per un periodo transitorio per tipologie di strumenti urbanistici generali il cui iter dura anni e non ha nulla a che fare con la "straordinarietà" dell'emergenza in questione, quindi non si comprende per quale motivo si voglia insistere su disposizioni transitorie che non porteranno alcun beneficio, ma solo più "caos normativo"; si ritiene che lo art. 60 stesso debba essere valutato e discusso in uno specifico provvedimento settoriale e assolutamente non di tipo straordinario/emergenziale.
- **Comma 1** - Relativamente alla sostituzione della lettera a), comma 1 dell'art. 60 della L.R. 13/2020, oltre a ribadirsi che non ha senso prevedere una "semplificazione documentale transitoria" per i complessi procedimenti inerenti le varianti strutturali ai vigenti P.R.G., nel merito si rileva che con la citata L.R. 13/2020 è già stata "ridotta" di contenuti la "relazione illustrativa" che nella proposta tecnica del progetto preliminare riveste un carattere fondamentale per l'interpretazione strutturale del territorio e delle previsioni/modifiche che si vogliono apportare, con la presente sostituzione vengono ulteriormente impoveriti i contenuti della stessa proposta tecnica, alla luce dell'eliminazione dell'importante "bozza della relazione di verifica di coerenza della variante al P.R.G. con le norme di attuazione del P.P.R. (da redigersi secondo l'allegato B del Regolamento regionale approvato con D.P.G.R. 22/3/2019 n. 4/R)" e necessaria per comprendere fin da subito la conformità o meno della proposta di variante con il fondamentale strumento regionale sovraordinato.
- **Comma 2** - Relativamente all'introduzione del nuovo comma 3 bis) all'art. 60 della L.R. 13/2020, ci si chiede che senso abbia prevedere che le procedure di variante per le quali è stata deliberata la proposta tecnica del progetto preliminare entro il 31/1/2022, siano completate e definite sulla base della normativa di cui al presente articolo, quando lo stesso art. 60 della L.R. 13/2020 nulla dice in merito alle procedure, ma si occupa esclusivamente

di individuare una “documentazione semplificata” per arrivare all’adozione della proposta tecnica del progetto preliminare di variante strutturale e nulla più.

- Pertanto, in base a quanto sopra, si richiede l’eliminazione dell’art. 21, con mantenimento del testo vigente.

#### **Art. 22 (Modifiche all’articolo 62 della legge regionale 13/2020)**

- Preventivamente si rileva che il presente articolo 62 è stato impugnato dal Consiglio dei Ministri avanti alla Corte Costituzionale, pertanto sembra non congruo e prematuro andare ad apportare ulteriori modificazioni/integrazioni al citato articolo. Inoltre, anche qui si premette, come già fatto per il precedente D.d.L. 95/2020 (divenuto poi L.R. 13/2020), che detto articolo non risulta essere giustificabile per un periodo transitorio e non ha nulla a che fare con la “straordinarietà” dell’emergenza in questione; si ritiene che lo stesso art. 62, nel caso superi l’esame della Corte Costituzionale, debba essere valutato e discusso in uno specifico provvedimento settoriale e assolutamente non di tipo straordinario/emergenziale.
- Di seguito, si ribadiscono fortemente le osservazioni di merito già formulate in merito all’originario art. 46 del D.d.L. 95/2020 poi divenuto art. 62 (Estensione delle varianti parziali) della L.R. 13/2020.

Relativamente alle varianti parziali ai vigenti P.R.G., 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 comporta sicuramente ulteriore consumo di suolo agricolo o permeabile, oltre alle grandi quantità già “prenotate” in pancia agli stessi strumenti urbanistici generali, il tutto sempre senza prendere in considerazione l’immenso esistente patrimonio immobiliare produttivo dismesso e abbandonato. Inoltre, con detto articolo si è anche data la possibilità, per il tramite di varianti parziali ai P.R.G., di prevedere ampliamenti non interni e soprattutto non contigui ai centri/nuclei abitati, operazione che ordinariamente si poteva fare solo con variante strutturale ai P.R.G., in quanto particolarmente delicata oltretutto sotto il profilo del nuovo consumo del suolo, anche per l’ulteriore ampliamento della “polverizzazione” degli insediamenti.

Tutto questo 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), la Legge urbanistica statale (art. 1 L. 1150/1942), 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 (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).

- **Comma 1** - Relativamente all’introduzione del nuovo comma 2 bis all’art. 62 della L.R. 13/2020, ci si chiede che senso abbia introdurre una disposizione con cui si preveda che le procedure di variante per le quali è adottato il progetto preliminare di variante parziale al P.R.G. entro il 31/1/2022, siano completate in base alla normativa di cui al presente articolo 62 della L.R. 13/2020, quando come si diceva prima, detto articolo è stato impugnato avanti alla Corte Costituzionale e ad oggi non si ha alcuna certezza sul destino della costituzionalità di detta disposizione; pertanto, si richiede l’eliminazione di detto art. 22, con mantenimento del testo vigente.

#### **Art. 23 (Modifiche all’articolo 64 della legge regionale 13/2020)**

- Anche qui si premette, come già fatto per il precedente D.d.L. 95/2020 (divenuto poi L.R. 13/2020), che detto articolo non ha nulla a che fare con la “straordinarietà” dell’emergenza in questione, in quanto trattasi in origine di norma “derogatoria” difficilmente accettabile per gli ambiti di insistenza, che avrebbe dovuto essere valutata e discussa in uno specifico provvedimento settoriale e assolutamente non di tipo straordinario/emergenziale.
- **Comma 1** - Relativamente all’introduzione del nuovo comma 1 bis all’art. 64 della L.R. 13/2020, con cui si ammette la presentazione delle istanze di variante ai titoli abilitativi anche dopo alla data del 31/1/2022, si ritiene debba essere specificato che le eventuali varianti presentate dopo la citata data, debbano però essere conformi al testo dell’art. 24 della L.R. 56/1977 vigente all’epoca di presentazione della citata variante; pertanto, dopo i termini “... anche successive alla data del 31 gennaio 2022” si dovranno inserire i termini “... , a condizione che dette varianti siano conformi al testo dell’art. 24 della legge regionale 56/1977 che all’epoca sarà vigente”.

#### **Art. 24 (Modifiche all’articolo 65 della legge regionale 13/2020)**

- **Comma 1** - Relativamente alla sostituzione del comma 1 dell’art. 65 della L.R. 13/2020, oltre a ribadirsi la condivisione di detta disposizione “chiarificatoria”, come già osservato per il precedente D.d.L. 95/2020 (divenuto poi L.R. 13/2020) avrebbe poco senso applicarla per un periodo transitorio così limitato, al momento non è chiaro se la predetta disposizione faccia ancora parte delle “disposizioni temporanee” in quanto ancora presente all’interno del Capo II del Titolo IV, ovvero faccia parte delle “disposizioni a regime” visto che è integrativa del comma 6 quater) dell’art. 27 della L.R. 56/1977; pertanto, al fine di fugare tutti i dubbi si consiglia un suo spostamento all’interno del Capo III dello stesso Titolo IV. Nel merito si evidenzia che detta disposizione semplicemente chiarisce (qualora ve ne fosse ancora il bisogno) che all’interno della specifica regionale sono ammessi anche i cambi di destinazione d’uso per gli edifici esistenti (naturalmente compatibili con le funzioni del luogo), ancorché si rilevi che anche se non esplicitamente riportato, l’attuale formulazione del comma 6 quater, art. 27 della L.R. 56/1977 e s.m.i. già ammetta “implicitamente” il mutamento di destinazione d’uso, in quanto lo stesso è sicuramente ricompreso all’interno dei più generici ed inclusivi interventi di “restauro e risanamento conservativo” e di “ristrutturazione edilizia” (lettere c e d, comma 3 dell’art. 13 della L.R. 56/1977 e lettere c e d, comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e loro s.m.i.).

#### **Art. 25 (Modifiche alla legge regionale 13/2020)**

- **Comma 1** - Relativamente all’abrogazione dell’art. 70 della L.R. 13/2020, si è preso atto, come già osservato per il precedente D.d.L. 95/2020 (divenuto poi L.R. 13/2020) che aveva poco senso applicare per un periodo transitorio così limitato, una disposizione del genere, che non aveva nulla a che fare con un provvedimento di tipo straordinario/emergenziale.

#### **Art. 26 (Modifiche all’articolo 72 della legge regionale 13/2020)**

- **Comma 1** - Oltre a ribadirsi la condivisione di detta disposizione, si condivide l’abrogazione dell’art. 72 della L.R. 13/2020 dalle “disposizioni temporanee” di cui al Capo II del Titolo IV, per un suo inserimento all’interno delle “disposizioni a regime” di cui al

Capo III dello stesso Titolo IV, nella fattispecie al successivo art. 27 della presente proposta di legge che introduce il nuovo art. 76 bis alla L.R. 13/2020.

#### **Art. 27 (Introduzione dell'articolo 76 bis alla legge regionale 13/2020)**

- **Comma 1** - Come già indicato per il precedente articolo, si condivide l'inserimento dell'art. 76 bis nella L.R. 13/2020 all'interno delle "disposizioni a regime" di cui al Capo III dello stesso Titolo IV.

Nel merito, relativamente alla citata 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 78 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. 28 (Modifiche all'articolo 79 della legge regionale 13/2020)**

- Anche qui si premette, come già fatto per il precedente D.d.L. 95/2020 (divenuto poi L.R. 13/2020), che detto articolo non ha nulla a che fare con la "straordinarietà" dell'emergenza in questione, lo stesso avrebbe dovuto essere valutato e discusso in uno specifico provvedimento settoriale e assolutamente non di tipo straordinario/emergenziale.
- **Comma 1** - Relativamente all'integrazione del comma 4 dell'art. 8 bis della L.R. 19/1999, non si ritiene ammissibile l'introduzione proposta, in quanto, nel caso di immobili pubblici, si ritiene che l'ente proprietario debba obbligatoriamente individuare un gestore attraverso un bando pubblico, questo alla luce delle specifiche disposizioni del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.); pertanto si ritiene debba essere eliminato detto art. 28. Nel merito dell'articolo 8 bis della L.R. 19/1999, così come originariamente introdotto dall'art. 79 della L.R. 13/2020, pur prendendo atto della vigenza di detta disposizione, si elencano di seguito le principali criticità di detta disposizione.

Si ribadisce che ha poco senso prevedere una disposizione di questa portata in “deroga”, al fine di tentare di attivare processi di recupero, rigenerazione urbana, valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi e per favorire lo sviluppo di attività economiche sociali e culturali, con l’utilizzazione temporanea di immobili o parti di essi (pubblici o privati) per usi diversi da quelli consentiti dai vigenti P.R.G., nel merito si rileva che la portata della locuzione “... sviluppo di attività economiche ...” risulta essere troppo estesa per una disposizione in deroga ancorché temporanea (massimo 5 anni), inoltre non si comprende quale organo istituzionale (presumibilmente il Consiglio comunale) debba definire e valutare le indicate (e generiche) “... iniziative di rilevante interesse pubblico ...”; ancora, se l’intervento, come indicato, non comporta un mutamento di destinazione d’uso, conseguentemente non è soggetto ad alcun versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), né all’individuazione/verifica dei relativi standard urbanistici necessari, ma visto che trattasi di destinazione in deroga non è dato a comprendersi la necessità o meno del relativo contributo straordinario, come anche se per destinazione debba essere effettuato il versamento I.M.U. Inoltre, si è previsto che nel caso di mutamento di destinazione d’uso senza opere edilizie, non è necessario alcun titolo abilitativo (a prescindere dalla dimensione dell’edificio), questo oltre ad essere di dubbia ammissibilità, non si comprende come possano verificarsi e soddisfarsi i requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza richiamati.

Infine, si rileva che in detto articolo quando richiama l’uso temporaneo legato ai “privati” vengono citati gli “immobili”, invece quando richiama l’uso temporaneo legato al “pubblico” vengono citati gli “edifici”, la differenza non è di poco conto, in quanto il termine “immobili” è sicuramente più inclusivo/estensivo e ricomprende al suo interno sia gli edifici che i terreni che le aree anche libere, diversamente dal termine “edifici” che è più definito.

#### **Art. 29 (Modifiche all’articolo 81 della legge regionale 13/2020)**

- **Comma 1** - Si prende atto dell’abrogazione dell’art. 81 della L.R. 13/2020, inerente una specifica disposizione (sostituzione del comma 1 dell’art. 6 della L.R. 16/2018) per il recupero dei sottotetti, che nella realtà è stata introdotta all’interno del Capo II della presente proposta, nella fattispecie all’art. 8.

#### **CAPO V - ULTERIORI NORME IN MATERIA DI COMPETITIVITA’**

##### **Art. 30 (Norme per la cantierabilità di progetti di rilevante interesse)**

- **Comma 1** - La sostituzione del comma 6 dell’art. 10 della L.R. 56/1977, non si ritiene congrua nella sua nuova formulazione, 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 debbono essere varianti con le disposizioni di cui all’art. 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i. Pertanto, in base a quanto sopra, si richiede l’eliminazione dell’art. 30, con mantenimento del testo vigente.

### **Art. 31 (Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)**

- **Comma 1** - Con detto comma, differentemente da quanto previsto 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 alla perimetrazione del centro o nucleo abitato (!!!); quindi con detta introduzione, l’occupazione (leggasi “cementificazione”) di superfici libere interne alla perimetrazione del centro o nucleo abitato non verrebbe più considerata un consumo del suolo!!! Questo assolutamente oltre a non essere accettabile come principio, in quanto all’interno di detti ambiti vi sono svariate aree libere verdi, anche agricole o ex agricole, a parco urbano, ecc. che in questo caso potrebbero essere tranquillamente cementificate, 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.  
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.  
Pertanto, in base a quanto sopra si richiede l’eliminazione di detto comma 1.
- **Commi 2 e 3** - Nel comma 2, con estensione applicativa anche per il comma 3, si introduce 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 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;

...”

Posto che si ritiene 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 riduzione delle previsioni edificatorie in pancia ai vigenti strumenti urbanistici generali dei vari comuni, si richiede l’eliminazione in toto di detto art. 31.

### **Art. 32 (Introduzione dell’articolo 17 ter alla legge regionale 56/1977)**

- **Comma 1** - Con detto comma si vorrebbe introdurre il nuovo art. 17 ter alla L.R. 56/1977, relativo ad una nuova fattispecie di variante urbanistica denominata “accordi di pianificazione negoziata”, da approvarsi per il tramite di “accordi di programma” con 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 la disciplina della c.d. “programmazione negoziata” (lettera a, comma 203 art. 2 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.

Conseguentemente 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), si richiede l’eliminazione in toto di detto art. 32.

### **Art. 33 (Modifiche all'articolo 6 della legge regionale 19/1999)**

- **Comma 1** - La sostituzione/adeguamento dell'art. 6 della L.R. 19/1999, inerente la "determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato" è sicuramente necessaria, in quanto al suo interno sono ancora presenti richiami a norme (artt. 7 e 8 della L. 28/2/1985 n. 47) non più vigenti da quasi 18 anni, 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, si ritiene debba 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 oltre 20 anni, nella realtà il comma 1 proposto del nuovo articolo 6, si discosta in varie parti; pertanto si ritiene che il comma 1 proposto del nuovo art. 6 della L.R. 19/1999, debba essere eliminato e sostituito con il seguente:

"1. Agli effetti degli articoli 31 e 32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche ed integrazioni si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f);
- b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;
- c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;
- d) 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) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali."

### **Art. 34 (Modifiche all'articolo 6 bis della legge regionale 19/1999)**

- **Comma 1** - La sostituzione del comma 6 dell'art. 6 bis della L.R. 19/1999, non si ritiene del tutto compatibile, in quanto se l'attuale comma 6 prevede necessariamente che le "tolleranze esecutive" (di cui al comma 3 dell'art. 6 bis) debbano obbligatoriamente essere definite con apposita deliberazione della Giunta regionale (sentita la commissione consiliare competente), il nuovo testo prevede invece che dette tolleranze esecutive siano immediatamente efficaci e questo risulta abbastanza incomprensibile, visto che il testo regionale di cui al citato comma 3 dell'art. 6 bis, lascia notevoli spazi interpretativi che possono essere "letti" in modo soggettivo ed eterogeneo dalle varie amministrazioni comunali e dagli operatori interessati; nel contempo il nuovo testo, anche qui inspiegabilmente, non prevede più l'obbligatorietà di detta deliberazione della Giunta regionale, ma una semplice facoltà ("... possono essere individuati ...").  
Parimenti non si ritiene compatibile che la Giunta regionale possa individuare nuove ed ulteriori tolleranze esecutive, rispetto a quelle ricondotte a questo articolo o eventualmente a quelle di cui al comma 2 dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.  
Pertanto, in base a quanto sopra, si richiede l'eliminazione dell'art. 34, con mantenimento del testo vigente, nel contempo ci si auspica che la deliberazione della Giunta regionale atta

a meglio definire, quantificare/parametrare le tolleranze esecutive di cui al comma 3 dell'art. 6 bis della L.R. 19/1999 e s.m.i., venga proposta il prima possibile alla competente commissione consiliare.

Di seguito si riportano alcune proposte/suggerzioni per l'esplicitazioni/valutazioni delle varie tolleranze esecutive elencate dalle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 3 dell'art. 6 bis della L.R. 19/1999:

- lettera a) - si ritiene che “il minore dimensionamento dell'edificio”, debba essere esplicitato/quantificato al fine di darne una lettura univoca e limitata, si propone pertanto (in analogia alla percentuale prevista al comma 1 dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) di prevedere che lo stesso non debba eccedere il 2% delle misure progettuali;
- lettera b) - non è chiaro che cosa si intenda (o si possa intendere) con “mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali”, si dovrà quindi cercare di fornire una elencazione più esaustiva possibile di detti elementi;
- lettere c), d) ed e) - individuano genericamente alcune esemplificazioni che non sono del tutto chiare, troppo soggettive e poco quantificabili (“le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne”, ancora “la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria”, nonché “gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”), quindi dovranno essere date delle indicazioni più “parametrizzabili”, del tipo:
  - traslazioni delle tramezzature/partizioni interne o delle aperture interne dell'unità immobiliare non superiori a 20 cm., rispetto alla posizione indicata sul progetto, nel rispetto delle eventuali superfici minime di legge;
  - spostamenti degli elementi delle facciate esterne (aperture, balconi, abbaini, pensiline, rivestimenti, ecc.) non superiori a 20 cm. rispetto alla posizione indicata sul progetto o modifiche della dimensione non superiore a 10 cm., nel rispetto degli eventuali rapporti areo-illuminanti minimi con una tolleranza del 2%;
  - aumento dell'altezza interna netta non superiore al 2 per cento con il massimo di 6 cm. e riduzione dell'altezza netta interna non superiore all'1 per cento con il massimo di 3 cm.

#### **Art. 35 (Modifiche all'articolo 8 della legge regionale 19/1999)**

- **Comma 1** - Si condivide l'integrazione della lettera b) comma 1 dell'art. 8 della L.R. 19/1999, con l'inserimento delle “attività logistiche” nella categoria del produttivo, industriale ed artigianale; nel contempo, sarebbe utile individuare in che categoria debbano ricomprendersi (anche per analogia) le attività legate alle transazioni con l'utilizzo di sistemi telematici che rientrano nella definizione di “e-commerce”, al fine di non lasciare che ogni Comune interpreti questa fattispecie in modo autonomo e non uniforme rispetto ad altri Comuni.

#### **Art. 36 (Modifiche all'articolo 25 della legge regionale 19/2009)**

- **Comma 1** - In merito all'inserimento indicato del comma 4 (???) all'art. 25 della L.R. 19/2009, formalmente si rileva che all'art. 25 dopo il comma 3 esiste già un comma 4 oltretutto un successivo comma 5, nel contempo il richiamato comma 8 dell'art. 26 (sulle

procedure) è stato abrogato dalla lettera f), comma 1 dell'articolo 39 della L.R. 16/2011; relativamente alla sostanza, 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 condivide però l'ultimo periodo di detto comma, con cui si prevede che la Giunta regionale proceda all'approvazione del progetto anche nel caso sia “in deroga alla pianificazione vigente”.

Pertanto, per le motivazioni di cui sopra si richiede l'eliminazione di detto art. 36.

### **Art. 37 (Norme in materia di Valutazione Ambientale strategica)**

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 20 della L.R. 40/1998, all'inizio dell'ultimo periodo di detto comma, si ritiene debba essere inserito il soggetto (“Detti strumenti” sono elaborati e definiti ...).
- **Comma 1** - Relativamente al comma 3 del nuovo art. 20 della L.R. 40/1998, si ritiene che i contenuti dell'indicato “rapporto preliminare” o meglio del “documento tecnico preliminare da presentare in fase di specificazione”, siano quelli individuati dagli specifici provvedimenti regionali (in primis D.G.R. 12/1/2015 n. 21-892, D.G.R. 29/2/2016, n. 25-2977 e successiva D.D.R. 19/1/2017 n. 31) e non solamente quelli indicati alle lettere a), b) e c) di detto comma. Pertanto, al comma 3 del nuovo art. 20, si ritiene che le lettere a), b) e c) debbano essere sostituite con l'inserimento di un generico rimando “... la specifica documentazione prevista dalle disposizioni regionali vigenti in materia”.
- **Comma 1** - Relativamente ai commi 4, 5, 6, 7 e 8 del nuovo art. 20 della L.R. 40/1998, si ritiene che le tempistiche procedurali indicate siano troppo ristrette/rigorose, in particolar modo se si vogliono introdurre dei “termini perentori”, oltre i quali, se i soggetti competenti non si sono espressi, compete in ogni caso all'Autorità competente emettere il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo lo strumento urbanistico (esecutivo o generale) dalla valutazione; inoltre, si ritiene che detti termini debbano essere “differenziati” in merito alla fattispecie di strumento urbanistico oggetto di verifica (non è la stessa cosa valutare un documento tecnico preliminare per un P.E.C. o sua variante, rispetto a quello per una variante strutturale o generale al P.R.G.).  
Pertanto, si ritiene che i commi 4, 5, 6, 7 e 8 del nuovo art. 20 debbano essere sostituiti con il rimando ad un più consono regolamento tecnico regionale, inerente la proceduralizzazione e le tempistiche per lo svolgimento delle varie fasi del processo di valutazione (lettera a, comma 8 dell'art. 3 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.), anche in riferimento alla tipologia di strumento urbanistico oggetto di valutazione, del tipo “Con apposito regolamento approvato dalla Giunta regionale, acquisito il parere della competente commissione consiliare competente, vengono disciplinati gli indirizzi, i criteri e le tempistiche per lo svolgimento dei vari procedimenti di VAS.”.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 9 del nuovo art. 20 della L.R. 40/1998, si ritiene debbano essere mantenuti gli ultimi due periodi presenti nel vigente comma 5 dell'art. 20. Pertanto, in calce a detto comma 5, si dovranno inserire i seguenti termini “... Tali piani e programmi possono altresì prevedere di sottoporre alla procedura di VIA tipologie di opere o interventi non incluse negli allegati A1, A2, B1, B2 e B3, in relazione alla particolare sensibilità ambientale di un territorio; in questo caso l'autorità preposta all'adozione e

approvazione dello strumento notifica alla Regione le decisioni assunte al fine di consentire gli adempimenti di cui all'articolo 23, comma 6.”.

#### **Art. 38 (Norme in materia di giusto procedimento)**

- **Comma 1** - Con detto comma si vorrebbe introdurre il nuovo art. 9 bis ter alla L.R. 14/2014, composto da 6 commi e relativo a specifiche “disposizioni in materia di giusto procedimento”, nella fattispecie si ritiene che le citate disposizioni vadano ben oltre al campo di applicazione della stessa 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 articolo sembrerebbe apportare applicazioni difformi dalla disposizione statale di riferimento, qual è la L. 241/1990 e s.m.i.  
Pertanto, per le motivazioni di cui sopra si richiede l'eliminazione di detto art. 38.

#### **Art. 39 (Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza; incentivi per i nuovi format edilizi)**

- **Commi 1, 2 e 3** - In linea generale si potrebbe anche condividere lo spirito di detto nuovo articolo, al fine di incentivare la realizzazione di spazi comuni o per attività comuni accessorie alla residenza, a condizione però che detti spazi (che non verrebbero ricompresi nei conteggi della superficie lorda e dei relativi standard urbanistici), siano esclusivamente spazi comuni a tutte le unità abitative (come da lettera a del comma 2) e non anche spazi che andrebbero ad aumentare la superficie delle stesse unità abitative.  
Pertanto, al comma 1 i termini “... destinati ad attività comuni e/o private, ...”, dovranno essere sostituiti con “... destinati ad attività comuni, ...”; al comma 2 dovranno essere eliminati i contenuti delle lettere b) e c), con anche un coordinamento del contenuto della lettera a) mantenuta con il primo periodo dello stesso comma 2; infine al comma 3 i termini “... di cui al precedente comma 2 lettere a, b, c, ...” dovranno essere sostituiti con “... di cui al precedente comma 2 ...”.  
Infine, 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), al fine di “istituzionalizzare” e non considerare “in deroga” quanto proposto (così come modificato dalla presente osservazione), si ritiene debba essere integrata l'attuale lettera h) del citato art. 15 (“... La superficie accessoria ricomprende:  
...  
h) le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegni, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi.”).

#### **Art. 40 (Misure per promuovere l'efficienza energetica)**

- **Commi 1 e 2** - Si condivide l'inserimento di detta misura per cercare di incentivare ed agevolare un sempre maggiore livello di efficientamento energetico degli edifici, nella fattispecie con dette disposizioni, si andrebbero anche a risolvere le problematiche che si sono create (anche per le pratiche e proposte in corso) con il D.Lgs. 14/7/2020 n. 73 (in vigore dallo scorso 29 luglio), in quanto lo stesso è andato a modificare il D.Lgs. 4/7/2014 n. 102, abrogando in modo inspiegabile, il comma 6 (riferito alle nuove costruzioni) dell'art. 14, che a fronte del miglioramento della prestazione energetica, ammetteva lo scorporo del maggior spessore delle strutture che racchiudevano il volume riscaldato e dei solai intermedi; conseguentemente a fronte dell'abrogazione della citata disposizione normativa, si è complicato non poco l'applicazione di alcuni parametri urbanistico-edilizi, tra questi la superficie coperta, la superficie lorda, la volumetria e l'altezza massima per le nuove costruzioni, come ormai si era abituati a conteggiare in modo "virtuale" fin dal maggio 2007 (prima con l'art. 8 L.R. 13/2007, poi con l'art. 11 del D.Lgs. 115/2008 ed in ultimo con l'art. 14 del D.Lgs. 102/2014 nella versione precedente al D.Lgs. 73/2020). Conseguentemente, per una sempre maggiore prestazione energetica degli edifici stessi, si ritiene corretto la proposizione della reintroduzione (per il momento solo a livello regionale) dello scorporo degli extra spessori delle strutture che racchiudono i volumi riscaldati (solai, murature e coperture) dai computi di alcuni parametri urbanistico-edilizi, quali volume, superficie lorda, superficie coperta ed altezza per le nuove costruzioni, in analogia alle previgenti disposizioni.

Nel contempo, detti scorpori per i citati maggiori spessori delle strutture che racchiudono i volumi riscaldati, debbono essere ammessi alla condizione di "miglioramento dell'efficienza energetica" della precedente disposizione abrogata, quale "la riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i."

Giustamente al comma 2, sono state escluse le deroghe alle disposizioni minime dettate dalla disposizione nazionale (in particolare in merito alle distanze tra fabbricati, ed alle distanze dal nastro stradale e ferroviario).

Pertanto, in base a quanto sopra, al citato comma 1 dopo i termini "... non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura", dovranno essere inseriti i seguenti "... , a condizione che sia attuata una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo."

#### **Art. 41 (Clausola di invarianza finanziaria)**

- ---

#### **Art. 42 (Dichiarazione d'urgenza)**

- **Comma 1** - Al fine di permettere una adeguata conoscenza a tutti gli operatori pubblici e privati interessati delle modificazioni proposte, ed al fine di non esporre gli stessi operatori a rischi per eventuali impugnazioni di determinate norme da parte del Consiglio dei Ministri avanti alla Corte Costituzionale, alla luce delle svariate problematiche segnalate, principalmente in merito all'assenza di una disposizione statale di carattere generale a copertura della nuova formulazione dell'articolato della L.R. 16/2018 e sia per l'introduzione di deroghe a disposizioni statali che si presume non siano di competenza

regionale, si consiglia di non prevedere l'entrata in vigore il giorno dalla pubblicazione sul B.U.R., ma di prevedere un'entrata in vigore differita, non meno di 60 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R., dando altresì la possibilità al legislatore regionale di correggere eventuali errori ed effettuare modifiche al testo prima della sua entrata in vigore e nel contempo far decorrere il termine per l'eventuale impugnazione da parte del Consiglio dei Ministri.

**A nome del Coordinamento piemontese del Forum Salviamo il Paesaggio:**

*Alessandro Mortarino – 3337053420 – [alessandro.mortarino@libero.it](mailto:alessandro.mortarino@libero.it)*

*Federico Sandrone – 3666824294 – [gonzy2005@libero.it](mailto:gonzy2005@libero.it)*