

Legge regionale 31 maggio 2022, n. 7.

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

Il Consiglio regionale ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

*Promulga*

la seguente legge:

Capo I

NORME DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA URBANISTICA

Art. 1.

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

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

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

Art. 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Capo II

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

#### Art. 3.

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

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

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

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

“d bis) edifici o parti di edifici legittimi: edifici realizzati legittimamente o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Per gli

immobili realizzati in un'epoca nella quale la legge non imponeva, per l'attività edilizia nella porzione di territorio interessata, l'acquisizione di titolo abilitativo edilizio, ancorché in presenza di disposizioni locali diverse, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo dell'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi abilitanti interventi parziali.”.

#### Art. 4.

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

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

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

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

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

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

#### Art. 5.

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

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

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

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

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

a) dal PPR, dai piani territoriali e dai piani regolatori generali, nonché dai loro strumenti attuativi;

b) dall'articolo 5 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106;

c) dall'articolo 14, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 per gli interventi di ristrutturazione edilizia;

d) dalle disposizioni di cui al presente capo, come previsto al comma 5.

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

a) l'interesse pubblico dell'iniziativa in progetto. L'effettiva riqualificazione integra l'interesse pubblico ove rimuova, relativamente a edifici degradati o con funzioni incongrue o dismessi, anche mediante il mutamento di destinazioni d'uso, condizioni di degrado sociale, edilizio, economico, anche singolarmente intese;

b) il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano;

c) l'eventuale attribuzione di volume o superficie premiale, espressa applicando i parametri di cui alla normativa locale;

d) l'eventuale delocalizzazione di superficie o volume, in tutto o in parte, in area o aree diverse, purché non caratterizzate da inedificabilità assoluta. La dotazione delocalizzata può aggiungersi a quella esistente o prevista dalla disciplina urbanistica vigente;

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

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

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

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

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

#### Art. 6.

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

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

#### Art. 7.

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

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

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

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

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

3. Per gli edifici con destinazione, totalmente o in parte, produttiva, industriale, logistica o artigianale prevista dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie

coperta esistente o del volume esistente o della superficie lorda esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente, fino ad un incremento massimo di 2.000 metri quadrati, che può essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale o come autonomo organismo edilizio all'interno dell'ambito di pertinenza aziendale. In ogni caso tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Nel caso di immobili frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento è riferito ad ogni unità, regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità richiedente che ne fa richiesta. La facoltà di operare l'ampliamento non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro.

4. Per gli edifici con destinazione, totalmente o in parte, commerciale prevista dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, con l'esclusione di tutte le grandi e medie strutture di vendita di tipologia superiore rispetto a quelle previste come compatibili dalla normativa regionale in materia, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente. Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Sono esclusi gli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro e di risanamento conservativo. La superficie di vendita totale dopo l'ampliamento deve rispettare la normativa di settore e l'ampliamento di cui al presente comma non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita.

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

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

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

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

9. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e possono:

a) comportare l'incremento o il decremento del numero di unità immobiliari sottoposte a ristrutturazione edilizia;

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

c) superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare il fabbricato di un piano.

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

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

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

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

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

#### Art. 8.

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

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

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

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

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

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

“2 bis. Ai fini dell'applicazione della presente legge, il recupero del volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, è ammesso per gli spazi la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali, assicurando un rapporto pari o superiore a un sedicesimo. Le finestrate inclinate a filo copertura rilevano ai fini di tale computo. Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.”.

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

“3. L'altezza media interna dei locali abitabili, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1, è calcolata per ogni singolo locale dividendo il volume interno netto per la superficie interna netta. Per il calcolo del volume interno netto l'altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura sovrastante senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti e in tal caso il volume interno è misurato all'estradosso degli stessi; la superficie interna netta è calcolata al netto delle murature, in deroga all'articolo 26 del regolamento edilizio tipo regionale, l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori e di servizio, indicati all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 2), la media è riducibile a 2,00 metri. Nei territori al di sopra dei 1000 metri di altitudine è ammessa una riduzione della media sino a 2,00 metri sia per i locali abitabili sia per gli spazi accessori e di servizio. Concorrono al calcolo delle altezze anche gli abbaini, esistenti o in progetto.”.

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

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

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

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

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

“9. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.”.

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

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

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

#### Art. 9.

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

1. Il comma 1 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:  
“1. Gli interventi di recupero, a solo scopo residenziale o per destinazioni d'uso compatibili o complementari con la residenza, dei rustici, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), sono consentiti se gli edifici interessati:
  - a) sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 o, in caso di realizzazione successiva a tale data, se presentano tipologia costruttiva e materiali tipici della zona. I manufatti edilizi aventi tali caratteristiche sono da considerarsi rustici anche se nel corso degli anni sono stati oggetto di interventi edilizi, di sanatorie o condoni. Restano esclusi i manufatti edilizi realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo;
  - b) sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti.”.
2. Il comma 5 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è abrogato.
3. Al comma 6 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018, le parole “tradizionali e compatibili” sono sostituite dalle seguenti: “tradizionali o compatibili”.
4. Il comma 7 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è abrogato.
5. Il comma 8 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:  
“8. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici con la presenza di caratteri insediativi e architettonici tradizionali che il comune intende salvaguardare avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, fatto salvo il dovuto adeguamento sismico, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico. Gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti. Nel caso di rustici parzialmente crollati, non coerenti con la tipologia architettonica del fabbricato, è ammessa la loro demolizione e ricostruzione, anche con sagoma diversa dall'esistente, al fine di adeguarla all'intervento complessivo.”.
6. Al comma 9 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018, le parole “, lettere c) e d)” sono soppresse.
7. Al comma 12 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018, la parola “terzo” è sostituita dalla seguente: “quinto”.
8. Il comma 13 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:  
“13. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati, specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.”.
9. Dopo il comma 14 dell'articolo 7 della l.r. 16/2018 è aggiunto il seguente:  
“14 bis. I locali sottotetto, collegati funzionalmente a locali abitabili non rispondenti ai requisiti di cui ai commi precedenti, possono essere utilizzati o resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali.”.



#### Art. 10.

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

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

“Art. 8. (Norme per la decostruzione)

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

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

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

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

5. Le premialità di cui al presente articolo sono ammesse solo a condizione che le superfici permeabili finali dopo gli interventi abbiano una maggiore estensione di quelle iniziali, calcolate in modo complessivo sui lotti oggetto di demolizione e sui lotti oggetto di nuova costruzione.”.

#### Art. 11.

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

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

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

1. I fabbricati siti nelle fasce fluviali A e B, di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché in aree a rischio geologico disciplinate in classe IIIa), IIIb4) e IIIc), possono essere delocalizzati ai sensi dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 70/2011.

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

a) i tempi della demolizione dei volumi esistenti e la deimpermeabilizzazione e rinaturalizzazione dell'intera area di pertinenza;

b) la rilocalizzazione in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria anche se non ancora edificate, integrando i limiti di densità edilizia previsti dal PRG nella misura della dotazione edificabile consentita ai sensi del presente articolo;

c) la facoltà di aumentare i limiti di altezza e le destinazioni d'uso proprie del fabbricato rilocalizzato, anche in deroga a quelle previste dalle norme tecniche di attuazione, purché tra loro compatibili o complementari;

d) una premialità al 50 per cento, incrementabile fino al 100 per cento.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 12.

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

1. Al comma 4 dell'articolo 10 della l.r. 16/2018, le parole “o organismo abilitato” sono soppresse.

2. Al comma 6 dell'articolo 10 della l.r. 16/2018, le parole “, i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione dei requisiti di cui al comma 4 per gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7, prevedendo una diversificazione in ragione dell'intervento previsto, nonché” sono soppresse.

3. Dopo il comma 6 dell'articolo 10 della l.r. 16/2018, sono aggiunti i seguenti:

“6 bis. Le misure minime di cui al decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 non si applicano agli edifici e parti di edifici esistenti, quali unità immobiliari e locali, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d bis), compresi quelli privi di agibilità, sottoposti ad interventi edilizi non eccedenti il restauro o il risanamento conservativo, nel caso in cui, con tale intervento, si configura un mantenimento o un miglioramento di anche solo uno dei requisiti tecnici o igienico-sanitari esistenti.

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

#### Art. 13.

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

1. Alla fine del comma 1 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018, sono aggiunte le parole: “solo per la parte relativa alle premialità ivi previste”.

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

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

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

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

“d) nel caso in cui interessano edifici o ambiti localizzati all'interno delle aree naturali protette, rispettano le normative dei piani d'area vigenti se più restrittive, fatta eccezione per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi della parte seconda del d.lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi

valore storico-artistico, paesaggistico o documentario, per i quali sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 5, 6 e 7, ancorché non previsti dal piano d'area, purché provvisti di parere dell'ente di gestione dell'area protetta. Tali interventi non costituiscono variante ai piani d'area e rispettano le disposizioni tipologiche e costruttive definite dai piani d'area stessi e le prescrizioni del PPR;”.

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

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

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

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

a) escludere in tutto o in parte l'applicabilità del presente capo;  
b) disciplinare la facoltà di procedere ad interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia con permesso di costruire, eventualmente convenzionato, ove già non previsto dal PRG vigente;

c) consentire interventi di ristrutturazione urbanistica, esclusivamente utili alla mitigazione dei rischi presenti su edifici di cui all'articolo 2 bis posti in aree con classe di pericolosità IIIb).

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

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

3 quinquies. La valutazione di cui al comma 3 quater è espressa con deliberazione consiliare entro novanta giorni dalla data di presentazione del progetto dell'intervento. La mancata adozione della deliberazione nei termini, ad eccezione dei casi di demolizione e sostituzione edilizia non ammessi dal PRG vigente con permesso di costruire, costituisce valutazione positiva.

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

3 septies. Se con la deliberazione consiliare, assunta ai sensi del comma 3, in attuazione dell'articolo 5 è consentito, nei centri storici e nelle aree disciplinate ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, un intervento volto al superamento del degrado rappresentato dalla presenza di edifici degradati o incongrui per qualità dei caratteri architettonici e costruttivi mediante la sostituzione degli edifici con immobili coerenti con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante, i relativi titoli edilizi sono rilasciati con la riduzione al 10 per cento dell'importo del costo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

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

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

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

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

#### Art. 14.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 15.

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

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

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

Art. 16.  
*(Definizioni)*

1. L'azione di promozione del recupero dei vani e locali interrati e seminterrati ad uso turistico ricettivo, terziario o commerciale, limitatamente ai locali seminterrati ad uso residenziale è consentita se sono collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alla legge, sono stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge o legittimati con il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria al momento dell'attivazione della procedura di recupero.
2. Gli interventi di recupero dei vani e locali interrati e seminterrati devono conseguire il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.
3. L'altezza interna dei locali destinati ad uso lavorativo è quella stabilita dall'articolo 63 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

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

1. Per i fabbricati costruiti con inizio lavori antecedente al 5 luglio 1975 è consentita, per i locali destinati ad uso abitativo, un'altezza utile netta interna di 2,20 metri per i fabbricati ubicati oltre i 1.000 metri sul livello del mare e 2,40 metri per i fabbricati ubicati al di sotto dei 1000 metri sul livello del mare anche in caso di mutamento della destinazione d'uso.
2. L'altezza di cui al comma 1 può essere mantenuta ad un minimo di 2,00 metri, limitatamente ai locali già abitati per gli edifici costruiti antecedentemente al 1934 anche in caso di rifacimento dei solai e localizzati in territori montani al di sopra dei 1.000 metri sul livello del mare. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a 1,60 metri per i locali abitabili e a 1,40 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 metri e a 1,20 metri per gli edifici siti nei comuni montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Tale chiusura non è prescrittiva in corrispondenza delle fonti di luce diretta; per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso a seconda del tipo di volta.
3. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie e dei parametri di aeroilluminazione è assicurato con opere edilizie, quali nuove aperture verso l'esterno dell'edificio, se possibile, o mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche. In particolare, deve essere adeguato in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti prevedendo una maggiore superficie dei vani utilizzabili o la possibilità di una adeguata ventilazione favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali o dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria. Per i locali preesistenti si tollera il rapporto tra superficie finestrata e superficie pavimento di un decimo per i vani abitabili e di un sedicesimo per gli altri vani.
4. In caso di interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), l'agibilità è concessa anche in deroga al rispetto dei parametri di cui al comma 3, se vincolati alle prescrizioni della competente soprintendenza.

Art. 18.

*(Disciplina edilizia degli interventi)*

1. Il recupero con cambio di destinazione d'uso dei vani e locali interrati o seminterrati può avvenire anche senza opere edilizie, non è soggetto alla preventiva adozione e approvazione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.

2. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo, ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), ridotto a un terzo.

3. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al comune e al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, limitatamente alla quota per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ridotto di un terzo.

4. Gli interventi di recupero dei vani e locali interrati o seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree da adibire a parcheggi nel rapporto di 1 mq/20 mc di volume per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche e integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) e nel rapporto di 1 mq/10 mc di volume per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale). Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.

5. Sono fatte salve le prescrizioni di cui al d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

6. Gli interventi di recupero dei vani e locali interrati o seminterrati, anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione, di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 e dagli obblighi di cui al comma 4:

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

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

7. I progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione locale per il paesaggio. Restano ferme le altre prescrizioni in materia derivanti da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali, così come previsto dalla parte II del d.lgs. 42/2004.

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

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

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

## Art. 19.

### *(Deroghe e requisiti tecnici degli interventi)*

1. Fatto salvo il disposto dell'articolo 16, comma 3, il recupero dei vani e locali interrati o seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni edilizie dei PRG e dei regolamenti edilizi.
2. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero prevede idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.
3. Se il recupero dei locali seminterrati comporta la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle aziende sanitarie locali (ASL), territorialmente competenti, copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001, corredata dall'attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dal regolamento edilizio comunale o, in difetto, dalle linee guida emanate ai sensi dell'articolo 11, comma 4, della legge regionale 18 febbraio 2010, n. 5 (Norme sulla protezione dai rischi da esposizione e radiazioni ionizzanti). L'efficacia di tale segnalazione è sospesa sino all'acquisizione del parere favorevole dell'ASL a meno che non sia stata acquisita preventivamente.
4. Gli interventi sui beni tutelati ai sensi del d.lgs. 42/2004 sono oggetto di autorizzazione da parte della competente sovrintendenza in base alla normativa vigente.
5. Le pareti interrate devono essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia.
6. Previo parere della competente ASL, è garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia, per il contenimento del gas radon.
7. Per il recupero ad uso abitativo, inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio, è sempre ammesso il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale, purché la parte recuperata non superi il 50 per cento della superficie utile complessiva dell'unità.
8. Per il recupero ad uso abitativo, inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aeroilluminazione con impianti tecnologici non può superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.

## Art. 20.

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

1. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni del presente capo. L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione o da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate. I comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica del PRG e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi interrati o seminterrati.
2. Le disposizioni del presente capo si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio alla data di approvazione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1. Agli immobili realizzati successivamente, le disposizioni di cui al presente capo si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

Capo IV  
NORME DI COORDINAMENTO

Art. 21.

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

1. La lettera d) del terzo comma dell'articolo 13 della l.r. 56/1977 è sostituita dalla seguente:  
“d) ristrutturazione edilizia: gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi ammessi dalla vigente normativa statale, con le specificazioni previste dalla normativa regionale;”.
2. La lettera d bis) del terzo comma dell'articolo 13 della l.r. 56/1977 è abrogata.
3. Il comma 6 dell'articolo 13 della l.r. 56/1977 è sostituito dal seguente:  
“6. Le definizioni degli interventi di cui al terzo comma prevalgono sulle difformi previsioni delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, senza necessità di varianti o adeguamenti.”.

Art. 22.

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

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

Art. 23.

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

1. La lettera a) del comma 1 dell'articolo 60 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 (Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19) è sostituita dalla seguente:  
“a) la relazione illustrativa, di cui all'articolo 14, primo comma, numero 1, della l.r. 56/1977, che riporta gli obiettivi della variante, la capacità insediativa residenziale vigente, le principali valenze, criticità e vincoli distintivi del territorio, nonché i rapporti, limitatamente alle parti oggetto della variante, con il piano paesaggistico regionale (PPR), il piano territoriale regionale (PTR), i piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP) o il piano territoriale generale della città metropolitana (PTGM), i piani di settore; riporta, altresì, il dimensionamento delle superfici territoriali e le destinazioni d'uso delle aree di nuova previsione;”.
2. Dopo il comma 2 dell'articolo 60 della l.r. 13/2020 è aggiunto il seguente:  
“2 bis. Le procedure di variante per le quali è stata deliberata la proposta tecnica del progetto preliminare prima del 31 gennaio 2023 sono completate e definite sulla base della normativa di cui al presente articolo.”.

Art. 24.

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

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

Art. 25.

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

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



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

Art. 26.

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

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

Art. 27.

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

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

Art. 28.

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

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

Art. 29.

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

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

Art. 30.

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

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

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

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

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

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

b) strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;

c) non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);

d) qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;

e) adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria.”.

Art. 31.

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

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

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

1. In deroga alle definizioni di cui all'articolo 30 del regolamento edilizio tipo regionale, approvato con deliberazione del Consiglio regionale 28 novembre 2017, n. 247-45856 (Recepimento

dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale), la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione.”.

#### Art. 32.

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

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

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

1. L'espressione dei pareri di competenza della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario di cui all'articolo 91 bis della legge regionale 56/1977, ai sensi degli articoli 40, comma 10 e 41 bis, sesto comma, della legge regionale 56/1977, dell'articolo 6 della legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179) e dell'articolo 4 bis, comma 4 bis, della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte) è attribuita alle commissioni locali per il paesaggio di cui all'articolo 4 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 'Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137') che si esprimono nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza; sono fatti salvi i disposti di cui all'articolo 16, commi 3 e 4, della legge 1150/1942.

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

#### Art. 33.

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

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

### CAPO V

#### ULTERIORI NORME IN MATERIA DI COMPETITIVITÀ

#### Art. 34.

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

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

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

#### Art. 35.

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

1. Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), costituiscono riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, ad esclusione delle opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.
2. Le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050. La Giunta regionale, con suo provvedimento, determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni.
3. I precedenti commi si applicano anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della presente legge, non recependo nel provvedimento finale eventuali prescrizioni compensative difformi anche formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.
4. Si considera decostruzione la minor utilizzazione di nuove aree edificabili previste dal PRG, ottenuta mediante la densificazione edilizia o la rilocalizzazione di capacità edificatorie ammesse in aree poste nell'ambito del perimetro del centro abitato o qualificate come aree dense ai sensi dei piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP).
5. In fase di intervento, anche in deroga al PRG, da attuarsi mediante permesso di costruire o strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto dei parametri del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), va verificata la dotazione minima delle aree a servizi di cui all'articolo 21 della legge regionale 56/1977, anche attraverso corrispondente monetizzazione.

#### Art. 36.

##### *(Inserimento dell'articolo 17 ter nella legge regionale 56/1977)*

1. Dopo l'articolo 17 bis della l.r. 56/1977 è inserito il seguente:  
"Art. 17 ter. (Accordi di pianificazione negoziata)
  1. Costituiscono variante al PRG gli accordi di programma per la realizzazione di progetti anche di edilizia privata considerati di interesse dall'amministrazione territorialmente competente che incidono sull'assetto del territorio, nel caso in cui nel procedimento formativo di tali accordi è assicurata la partecipazione dei cittadini, sono dichiarati espressamente gli aspetti oggetto di variante ed è esperita la procedura di cui all'articolo 34, comma 5, del decreto legislativo 267/2000.
  2. Sulla base di un progetto preliminare, si definisce accordo di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 2, comma 203, lettera a), della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), tra il comune, gli altri soggetti pubblici competenti in forza dei contenuti della proposta, nonché il soggetto proponente, nel quale sono definiti i contenuti del progetto e le condizioni ritenute necessarie per integrare i profili di pubblico interesse.
  3. Il progetto di cui al comma 2 è istruito e approvato mediante ricorso alla procedura di cui all'articolo 14 ter della legge 241/1990. Il procedimento è integrato con la pubblicazione sul sito

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

Art. 37.

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

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

Art. 38.

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

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

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

Art. 39.

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

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

Art. 40.

*(Autorizzazione paesaggistica, divieto di sanatoria)*

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

Art. 41.

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

1. L'articolo 6 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 ‘Tutela ed uso del suolo’) è sostituito dal seguente:

“Art. 6. (Variazioni essenziali al progetto approvato)

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 42.

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

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

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

#### Art. 43.

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

1. La lettera b) del comma 1 dell'articolo 8 della l.r. 19/1999 è sostituita dalla seguente:

“b) destinazioni produttive, industriali, logistiche o artigianali;”.

#### Art. 44.

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

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

#### Art. 45.

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

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

“3 bis. Possono essere presentati progetti finalizzati al perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 7, comma 2, lettera a), numeri 3) e 5) anche da soggetti privati proprietari o che hanno disponibilità delle aree interessate. Il soggetto gestore dell'area protetta, esaminati i relativi contenuti nel termine di novanta giorni dalla presentazione del progetto, con provvedimento motivato, li sottopone all'esame di una specifica conferenza di servizi, che è presieduta dal legale rappresentante del soggetto gestore o suo delegato ed è composta da rappresentanti del soggetto gestore, della provincia competente per territorio e della Regione, che si esprimono, con diritto di voto, per le proprie competenze. Il parere espresso dalla conferenza di servizi è positivo se condiviso dalla maggioranza dei partecipanti. La Giunta regionale, con apposito provvedimento, approva il progetto anche in deroga alla pianificazione vigente.”.

Art. 46.

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

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

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

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

2. Nel caso in cui, al termine assegnato per la conclusione del procedimento, non siano stati acquisiti uno o più dei pareri e atti di assenso richiesti o resti da completare od esperire uno o più degli endoprocedimenti previsti, il soggetto titolare della relativa facoltà procede comunque al rilascio dei titoli richiesti entro il termine assegnato dando atto delle risultanze istruttorie effettive. Nel caso sussistano le condizioni giuridiche e di fatto previste per la convalida del provvedimento, di cui all'articolo 21 nonies, comma 2, della legge 241/1990, l'ufficio competente è tenuto a provvedervi anche in mancanza di istanza di parte.

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

4. Al fine di garantire la piena attuazione dei principi dell'ordinamento europeo in materia di libertà di prestazione dei servizi e di libera concorrenza, nonché in ossequio ai principi di collaborazione e buona fede sanciti dall'articolo 1, comma 2 bis, della legge 241/1990, è fatto obbligo di rispettare nell'interpretazione e applicazione della disciplina relativa ai procedimenti autorizzativi, compresi quelli di natura ambientale, il criterio di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, in forza del quale i divieti e oneri previsti dalle normative di settore vincolanti il libero esercizio delle attività economiche devono essere interpretati sempre in termini restrittivi e tassativi. In mancanza di disciplina espressa applicabile, eventuali prescrizioni o limitazioni imposte a migliore tutela del pubblico interesse sono adeguatamente motivate nel rispetto dei principi sanciti dall'articolo 3 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138 (Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo), convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del decreto-legge 1/2012 e dall'articolo 34, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Il responsabile del procedimento e il titolare della facoltà di emanare il provvedimento autorizzativo, ove diverso, verificano che le condizioni e prescrizioni di natura discrezionale, dettate nel corso dell'istruttoria, rispettino le condizioni previste dalle norme richiamate al periodo precedente con l'obbligo di disattenderle nel caso non siano conformi. L'imposizione nei procedimenti amministrativi di condizioni e prescrizioni derivanti da valutazioni discrezionali, non supportate da specifiche norme giuridiche, condizioni o prescrizioni di cui è stata accertata l'illegittimità, costituisce illecito atto a determinare responsabilità erariale in presenza di eventuali azioni risarcitorie a carico delle pubbliche amministrazioni coinvolte in capo al soggetto che le ha proposte e di quello che le ha recepite inserendole nel provvedimento conclusivo.

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

6. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, in tutti i casi in cui non sia prevista dall'ordinamento l'emanazione di un provvedimento espresso, l'ufficio competente rilascia, anche in via telematica, entro dieci giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa l'avvenuto decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego, provvedendo al contempo ad emettere ora per allora il titolo amministrativo richiesto.”.

#### Art. 47.

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

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

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

a) realizzare, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, nel solo rispetto dei parametri riferiti ai limiti delle superfici coperte, spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, motocicli e mezzi di trasporto per disabili;

b) realizzare, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, spazi pertinenziali agli alloggi, situati anche in altra parte dell'edificio rispetto all'alloggio stesso, da destinare ad attività di telelavoro, di studio, di svago o al fitness, comprensivi di eventuali servizi igienici, nel limite massimo di 25 metri quadrati per alloggio, compreso l'eventuale ricorso agli spazi di cui alla lettera c);

c) realizzare, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, nel rispetto di eventuali regolamenti comunali relativi al decoro del costruito, balconi e logge, anche con autonomo supporto strutturale, ai quali è possibile applicare sistemi flessibili di chiusura, totale o parziale, allo scopo di creare spazi da destinare ad attività di telelavoro o al fitness, nei limiti di cui alla lettera b).

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

4. Per il piano pilotis, esistente all'entrata in vigore della presente legge, è consentito il recupero anche a fini abitativi, in deroga alla densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto ministeriale 1444/1968 e alle norme del PRG, salvo il relativo reperimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 56/1977, in relazione all'aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di opere di urbanizzazione, con facoltà di monetizzazione. Nel medesimo edificio sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della legge regionale 16/2018.

#### Art. 48.

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

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

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

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

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

#### Art. 49.

##### *(Misure per promuovere l'efficienza energetica)*

1. Per incentivare e agevolare il raggiungimento dei livelli di efficientamento energetico nel rispetto delle normative nazionali vigenti alla data di richiesta del titolo abilitativo, di nuova costruzione o di intervento su edifici esistenti, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura.

2. Nel rispetto dei limiti di cui al comma 1 è permesso derogare, nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al d.p.r. 380/2001 a quanto previsto dalle normative regionali e dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze tra edifici, alle distanze dai confini di proprietà, alle distanze di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, ferme restando le disposizioni minime dettate dalla normativa nazionale.

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

#### Art. 50.

##### *(Clausola di invarianza finanziaria)*

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

#### Art. 51.

##### *(Dichiarazione d'urgenza)*

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

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Piemonte.

Data a Torino, addì 31 maggio 2022

p. Alberto Cirio  
Il Vicepresidente  
Fabio Carosso



## LAVORI PREPARATORI

### Proposta di legge n. 125

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

- Presentata dalle Consigliere e dai Consiglieri regionali Marin, Biletta, Bongioanni, Cane, Cerutti, Demarchi, Fava, Gagliasso, Gavazza, Graglia, Lanzo, Mosca, Nicco, Nicotra, Perugini, Preioni, Riva vercellotti, Ruzzola, Zambaia il 16 dicembre 2020.
- Assegnata in sede referente alla II Commissione permanente il 16 dicembre 2020.
- Sul testo sono state effettuate consultazioni.
- Testo licenziato a maggioranza dalla II Commissione referente il 9 febbraio 2022 con relazione di maggioranza di Valter MARIN, Paolo RUZZOLA e relazione di minoranza di Francesca FREDIANI, Maurizio MARELLO, Ivano MARTINETTI.
- Approvata in Aula il 17 maggio 2022, con emendamenti sul testo, con 27 voti favorevoli, 16 voti contrari.

## NOTE PDL 125

*Il testo delle note qui pubblicato è redatto a cura della Direzione Processo Legislativo del Consiglio regionale al solo scopo di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti. I testi delle leggi regionali, nella versione storica e nella versione coordinata vigente, sono anche reperibili nella Banca Dati ARIANNA sul sito [www.consiglioregionale.piemonte.it](http://www.consiglioregionale.piemonte.it).*

### **Note all'articolo 1**

- Il capo IV del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.), relativo al Procedimento automatizzato, comprende gli articoli 7 e 8.

- Il testo vigente dell'articolo 31 della legge regionale 14 ottobre 2014, n. 14 (Norme sul procedimento amministrativo e disposizioni in materia di semplificazione) è il seguente:

“Art. 31. (Funzioni regionali a supporto degli Sportelli unici).

1. La Giunta regionale, nell'esercizio delle funzioni di assistenza tecnica alle imprese di cui all' [articolo 23 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112](#) (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del [capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59](#)), con proprio provvedimento, istituisce e definisce la composizione del Tavolo regionale di coordinamento in materia di Sportello unico per le attività produttive, quale sede stabile di confronto degli enti coinvolti nel procedimento autorizzatorio unico per gli insediamenti produttivi e fornisce, altresì, consulenza e supporto agli Sportelli unici.

2. Il Tavolo regionale di coordinamento formula proposte di razionalizzazione e semplificazione dei procedimenti che rientrano nello Sportello unico, al fine di ridurre i tempi e gli oneri amministrativi a carico degli imprenditori e, contestualmente, unificare la modulistica preordinata alle operazioni di avvio, trasformazione e cessazione dell'attività in ambito regionale.

3. La Giunta regionale, attraverso il Tavolo regionale di coordinamento, in coerenza con il disposto di cui all' [articolo 11 del d.p.r. 160/2010](#), predispone forme di monitoraggio sull'attività e sul funzionamento degli Sportelli unici, anche allo scopo di individuare gli strumenti necessari per la loro operatività.

4. La Giunta regionale, anche su proposta del Tavolo regionale di coordinamento, al fine di superare la disomogeneità nella gestione del procedimento unico, in relazione alla certezza dei tempi e dei provvedimenti conclusivi dei procedimenti, può concludere accordi con i soggetti coinvolti nel procedimento di Sportello, ai sensi dell'articolo 22.”

- Il testo vigente dell'articolo 32 della legge regionale 14/2014 è il seguente:

Art. 32. (Sportello unico telematico).

1. La Regione garantisce la gestione telematica dello Sportello unico per le attività produttive attraverso un portale che fornisce informazioni e servizi alle imprese ed agli enti locali.

2. Il portale contiene una banca dati regionale relativa ai procedimenti di competenza dello Sportello unico, liberamente consultabile e consente la gestione telematica delle segnalazioni e delle istanze ai sensi del [d.p.r. 160/2010](#).

3. La Regione, attraverso il portale, assicura la standardizzazione dei procedimenti e delle modalità di presentazione delle istanze, delle segnalazioni, delle comunicazioni nonché l'unificazione in ambito regionale della relativa modulistica.

4. Gli Sportelli unici per le attività produttive, la Regione, le agenzie, le aziende ed enti strumentali o dipendenti dalla Regione, nonché gli enti locali che intervengono nel procedimento unico, utilizzano il portale per la gestione telematica delle istanze e delle segnalazioni, allo scopo di assicurare le finalità di cui al comma 3.

5. Per le amministrazioni diverse da quelle di cui al comma 4, che intervengono nel procedimento unico, la Regione promuove la stipulazione di convenzioni per il raggiungimento delle finalità di cui al comma 3.”

### **Note all'articolo 2**

- Il testo vigente dell'articolo 17 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 17. (Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale).

1. Il PRG ogni dieci anni è sottoposto a revisione intesa a verificarne l'attualità e ad accertare la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo; è, altresì, oggetto di revisione in occasione della revisione dei piani territoriali e del

piano paesaggistico o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. Il PRG mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni e varianti.

1 bis. Le varianti al PRG sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali, provinciali e della città metropolitana, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni sono espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse; costituiscono varianti al PRG le modifiche degli elaborati, delle norme di attuazione o di entrambi, quali di seguito definite.

2. [Costituiscono varianti al PRG le modifiche degli elaborati, delle norme di attuazione o di entrambi, quali di seguito definite. Le varianti al PRG, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni sono espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse.]

3. Sono varianti generali al PRG, da formare e approvare con la procedura di cui all'articolo 15 e per le quali deve essere effettuata la VAS, quelle che producono uno o più tra i seguenti effetti:

a) interessano l'intero territorio comunale;

b) modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo, del PRG.

4. Sono varianti strutturali al PRG le modifiche al piano medesimo che non rientrano in alcuna delle tipologie individuate nei commi 3, 5 e 12, nonché le varianti di adeguamento del PRG al PAI, al PPR, al PTCP o al PTGM secondo i disposti di cui all'articolo 5, comma 4 e le varianti di adeguamento alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, nel caso in cui le aree di danno siano esterne al lotto edilizio di pertinenza dello stabilimento interessato. Le varianti strutturali sono formate e approvate con la procedura di cui all'articolo 15, 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.

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

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

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

5. Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

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

7. La deliberazione di adozione della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga. La verifica del rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettera e) non si applica ai comuni per i quali non è consentito incrementare la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente. Tale deliberazione è assunta dal consiglio comunale ed è pubblicata sul sito informatico del comune; dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante; non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni; l'inserimento di eventuali nuove aree, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) e, ove necessario, dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4 bis); contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione, la deliberazione medesima è inviata alla provincia o alla città metropolitana che, entro trenta giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o il PTGM o i progetti sovracomunali approvati e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS. Per le varianti successive a quella di cui all'articolo 8 bis, comma 6, lettera b), in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs. 42/2004, contestualmente all'invio alla provincia, la deliberazione medesima è trasmessa anche al Ministero per i beni e le attività culturali che, entro trenta giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR. La pronuncia della provincia o della città metropolitana si intendono positive se non intervengono entro i termini sopra citati. Decorsi i termini predetti, anche in assenza di trasmissione del parere del Ministero, l'amministrazione competente procede comunque. Entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il consiglio comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte e approva definitivamente la variante; se la provincia o la città metropolitana ha espresso parere di non compatibilità con il PTCP o il PTGM o i progetti sovracomunali approvati o ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla provincia o dalla città metropolitana oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della provincia o della città metropolitana; se il Ministero ha espresso parere di non conformità con il PPR, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dal Ministero oppure essere corredata del definitivo parere favorevole del Ministero. Nel caso in cui, tramite più varianti parziali, vengano superati i limiti di cui al comma 5, la procedura di cui al presente comma non trova applicazione. La variante è efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione. La deliberazione di approvazione è trasmessa alla provincia, alla città metropolitana, alla Regione e al Ministero, entro dieci giorni dalla sua adozione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG.

8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o al PPR o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

10. Il soggetto proponente, se ritiene di assoggettare direttamente le varianti di cui ai commi 4 e 5 alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.

11. Per le varianti di cui ai commi 4 e 5, la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione.

12. Non costituiscono varianti del PRG:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia

espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;

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

1) delle previsioni relative a varianti approvate;

2) di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;

3) di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;

4) il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche;

h bis) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

13. Le modificazioni del PRG di cui al comma 12 sono assunte dal comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRG comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 12, lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della normativa sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica al PRG.

14. Qualora la variante parziale sia stata approvata con procedura non coerente con i suoi contenuti, chiunque vi abbia interesse può presentare, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione, motivato ricorso al Presidente della Giunta regionale, agli effetti del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 (Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi).”.

### **Note all'articolo 3**

- Il testo vigente dell'articolo 2 della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 2. (Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si intende per:

a) impermeabilizzazione: cambiamento della natura del suolo mediante interventi di copertura del terreno con l'impiego di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera;

b) superficie di suolo impermeabilizzata: suolo che ha subito gli effetti dell'impermeabilizzazione;

c) sottotetto: lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante; in particolare si distinguono in ogni sottotetto, in base alla permanenza di tipo continuativa o limitata nel tempo, i seguenti spazi:

1) locali abitabili: cucina abitabile, soggiorno, camera da letto, per studio, locali per attività lavorative;

2) accessori e di servizio: servizi igienici, posto cottura, verande, tavernette, corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli;

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

d bis) edifici o parti di edifici legittimi: edifici realizzati legittimamente o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale la legge non imponeva, per l'attività edilizia nella porzione di territorio interessata, l'acquisizione di titolo abilitativo edilizio, ancorché in presenza di disposizioni locali diverse, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo dell'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi abilitanti interventi parziali.”.

### **Note all'articolo 8**

- Il testo vigente dell'articolo 6 della legge regionale 16/2018, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:  
"Art. 6 (Norme per il recupero dei sottotetti).

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

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

2 bis. Ai fini dell'applicazione della presente legge, il recupero del volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, è ammesso per gli spazi la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali, assicurando un rapporto pari o superiore a un sedicesimo. Le finestrature inclinate a filo copertura rilevano ai fini di tale computo. Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.

3. L'altezza media interna dei locali abitabili, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1, è calcolata per ogni singolo locale dividendo il volume interno netto per la superficie interna netta. Per il calcolo del volume interno netto l'altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura sovrastante senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti e in tal caso il volume interno è misurato all'estradosso degli stessi; la superficie interna netta è calcolata al netto delle murature, in deroga all'articolo 26 del regolamento edilizio tipo regionale, l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori e di servizio, indicati all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 2), la media è riducibile a 2,00 metri. Nei territori al di sopra dei 1000 metri di altitudine è ammessa una riduzione della media sino a 2,00 metri sia per i locali abitabili sia per gli spazi accessori e di servizio. Concorrono al calcolo delle altezze anche gli abbaini, esistenti o in progetto.

4. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi 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 corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva; per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.

5. Gli interventi di recupero di cui al presente articolo possono essere consentiti solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti.

6. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della [l.r. 56/1977](#).

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

8. Il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' [articolo 16 del d.p.r. 380/2001](#), secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando le modalità correnti per le nuove costruzioni.

9. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo alleggi ai documenti presentati specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.

10. Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

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

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

### ***Note all'articolo 9***

- Il testo vigente dell'articolo 7 della legge regionale 16/2018, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente: “Art. 7 (Norme per il recupero funzionale dei rustici).

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

a) sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 o, in caso di realizzazione successiva a tale data, se presentano tipologia costruttiva e materiali tipici della zona. I manufatti edilizi aventi tali caratteristiche sono da considerarsi rustici anche se nel corso degli anni sono stati oggetto di interventi edilizi, di sanatorie o condoni. Restano esclusi i manufatti edilizi realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo;

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

2. Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

3. Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali, l'autorizzazione al recupero a fini abitativi è subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

4. Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

5. *[abrogato]*.

6. Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali o compatibili con quelli originari.

7. *[abrogato]*.

8. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici con la presenza di caratteri insediativi e architettonici tradizionali che il comune intende salvaguardare avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, fatto salvo il dovuto adeguamento sismico, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico. Gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti. Nel caso di rustici parzialmente crollati, non coerenti con la tipologia architettonica del fabbricato, è ammessa la loro demolizione e ricostruzione, anche con sagoma diversa dall'esistente, al fine di adeguarla all'intervento complessivo.

9. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, della [l.r. 56/1977](#) e non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto.

10. Gli interventi di recupero di cui al presente articolo, fatta salva la facoltà di esclusione prevista all'articolo 9, sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e strumenti attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del [codice civile](#).

11. Il relativo titolo abilitativo edilizio comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' [articolo 16 del d.p.r. 380/2001](#), secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, salvo quanto previsto al comma 12, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

12. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un quinto del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi adottato dal comune.

13. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo alleggi ai documenti presentati, specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al



titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.

14. Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

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

### ***Note all'articolo 12***

- Il testo vigente dell'articolo 10 della legge regionale 16/2018, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 10 (Disposizioni comuni).

1. L'eventuale aumento della dotazione di standard urbanistici, da reperire a seguito degli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 8, è determinato ai sensi dell'[articolo 21, comma 4 ter, della l.r. 56/1977](#) .

2. Gli standard individuati ai sensi del comma 1, se non reperibili, devono essere monetizzati.

3. Le somme derivanti dalla monetizzazione di cui al comma 2 e gli oneri di urbanizzazione non scomputati sono vincolati a specifico centro di costo per l'eventuale acquisizione di nuove aree a standard per il soddisfacimento del fabbisogno o per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi prioritariamente connessi all'intervento o per opere pubbliche e servizi da realizzare e mantenere.

4. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni nazionali e regionali, al fine di realizzare gli interventi ammessi dal presente titolo, è richiesto l'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo; il conseguimento dei requisiti richiesti è certificato da professionista con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza del soddisfacimento dei requisiti richiesti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere asseverata l'agibilità dell'intervento realizzato.

5. Oltre a quanto già previsto dalla presente legge, con esclusione degli interventi di cui all'articolo 6, sono ammessi incrementi fino al 10 per cento del volume o della superficie totale esistente in caso di utilizzo di manufatti o materiali da costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo in misura pari ad almeno il 20 per cento sul peso totale dell'edificio, escluse le strutture portanti. La Giunta regionale stabilisce, con il provvedimento di cui al comma 6, i criteri per predisporre la documentazione comprovante la rispondenza dei materiali utilizzati al requisito richiesto, in coerenza con le disposizioni statali di settore.

6. La Giunta regionale stabilisce, con proprio provvedimento, i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione dei requisiti di cui al comma 4 per gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7, prevedendo una diversificazione in ragione dell'intervento previsto, nonché i criteri di applicazione delle premialità ammesse dall'articolo 5, comma 6 e dal comma 5 del presente articolo.

6 bis. Le misure minime di cui al decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 non si applicano agli edifici e parti di edifici esistenti, quali unità immobiliari e locali, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d bis), compresi quelli privi di agibilità, sottoposti ad interventi edilizi non eccedenti il restauro o il risanamento conservativo, nel caso in cui, con tale intervento, si configura un mantenimento o un miglioramento di anche solo uno dei requisiti tecnici o igienico-sanitari esistenti.

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

### ***Note all'articolo 13***

- Il testo vigente dell'articolo 11 della legge regionale 16/2018, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 11 (Limitazioni).

1. Ai fabbricati per i quali sono state applicate o si applicano le disposizioni 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 e 5 solo per la parte relativa alle premialità ivi previste.

2. Gli interventi di cui al presente titolo:

a) non possono essere realizzati su edifici che, al momento della richiesta dell'intervento e fino alla loro regolarizzazione, risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo o, comunque, siano oggetto di procedimenti di cui al [titolo IV del d.p.r. 380/2001](#) ;



b) non possono interessare edifici localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996 e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della [legge 2 febbraio 1974, n. 64](#) (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche); da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'articolo 6 nelle aree in classe di pericolosità IIIb4). E' fatto divieto di aumentare le unità immobiliari residenziali e turistico ricettive nelle classi IIIa), IIIc), IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della citata circolare del Presidente della Giunta regionale e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 64/1974;

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

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

e) nel caso in cui interessano edifici localizzati all'interno della Rete Natura 2000 sono soggetti alla verifica delle misure di conservazione generali e sito-specifiche o ai piani di gestione vigenti.

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

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

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

b) disciplinare la facoltà di procedere ad interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia con permesso di costruire, eventualmente convenzionato, ove già non previsto dal PRG vigente;

c) consentire interventi di ristrutturazione urbanistica, esclusivamente utili alla mitigazione dei rischi presenti su edifici di cui all'articolo 2 bis posti in aree con classe di pericolosità IIIb).

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

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

3 quinquies. La valutazione di cui al comma 3 quater è espressa con deliberazione consiliare entro novanta giorni dalla data di presentazione del progetto dell'intervento. La mancata adozione della deliberazione nei termini, ad eccezione dei casi di demolizione e sostituzione edilizia non ammessi dal PRG vigente con permesso di costruire, costituisce valutazione positiva.

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

3 septies. Se con la deliberazione consiliare, assunta ai sensi del comma 3, in attuazione dell'articolo 5 è consentito, nei centri storici e nelle aree disciplinate ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, un intervento volto al superamento del degrado rappresentato dalla presenza di edifici degradati o incongrui per qualità dei caratteri architettonici e costruttivi mediante la sostituzione degli edifici con immobili coerenti con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante, i relativi titoli edilizi sono rilasciati con la riduzione al 10 per cento dell'importo del costo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

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

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

4. [abrogato].

5. I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi di cui al presente titolo, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti previsti dalla presente legge.

6. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente titolo non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio.”.

#### **Note all'articolo 14**

- Il testo vigente dell'articolo 12 della legge regionale 16/2018, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 12 (Interventi di rigenerazione urbana).

1. Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate e lo sviluppo di ambiti strategici, anche per aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, di servizi e attrezzature innovative al territorio, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati. Con tali programmi i comuni individuano spazi, purchè siano compresi nello strumento urbanistico generale con una destinazione d'uso diversa da quella agricola, ed edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica, strutturale, ambientale o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione secondo un progetto complessivo e organico finalizzato al nuovo assetto urbanistico generale dell'ambito d'intervento. Gli ambiti di territorio di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati mediante la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana. I comuni definiscono i tempi entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, sono ammesse premialità nel limite massimo del 30 per cento del volume o della superficie preesistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune. E' inoltre ammesso l'utilizzo di volumetrie o superfici di cui agli articoli 8 e 8 bis o provenienti da altri strumenti perequativi previsti dai piani regolatori o da leggi regionali.

3. Al fine di promuovere la qualità urbanistica, paesaggistica, edilizia e architettonica dei progetti di cui al comma 1, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 10 per cento nel caso in cui gli interventi previsti siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.

4. La premialità di cui al comma 2 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio vigente nel comune; la premialità di cui al comma 2 è altresì del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo i cui parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 6.

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

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

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

6. Gli interventi di cui al presente articolo, volti al miglioramento della qualità urbanistica, architettonica, ambientale, energetica e sociale, sono consentiti a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore definito con provvedimento della Giunta regionale sulla base del sistema di valutazione denominato 'Protocollo Itaca' vigente in Regione Piemonte.

7. Per gli edifici a destinazione commerciale sono, comunque, fatte salve le norme di settore.

8. Negli ambiti individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell' [articolo 24 della l.r. 56/1977](#) , gli interventi di cui al comma 1 sono limitati alla riqualificazione degli edifici realizzati dopo il 1950, nel rispetto delle altezze dei fronti e dei caratteri tipologici e dimensionali del tessuto storico circostante; la superficie o volume esistente e le premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 sono realizzabili sul medesimo sedime solo nel caso in cui non eccedano i limiti del presente comma; l'eventuale superficie o volume eccedente può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi, ai sensi dell' [articolo 12 bis della l.r. 56/1977](#) .

9. I comuni possono individuare, altresì, edifici produttivi o artigianali, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il paesaggio, per i quali consentire, anche

tramite premialità entro il limite del 35 per cento della superficie coperta esistente calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune e previa loro demolizione, il trasferimento in aree a destinazione d'uso produttiva, anche ecologicamente attrezzate (APEA), come disciplinate dalle linee guida regionali e individuate anche attraverso sistemi perequativi o l'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area di decollo dell'intervento. Gli interventi di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati. All'interno degli strumenti urbanistici è disciplinata, altresì, la nuova destinazione d'uso dell'area di decollo dell'intervento prevedendone la riqualificazione paesaggistica e ambientale.

10. Gli obiettivi, le tempistiche e le modalità operative per la ristrutturazione o la rilocalizzazione degli edifici di cui al presente articolo possono essere preventivamente definite da una convenzione stipulata tra i comuni, gli operatori interessati e, eventualmente, la Regione, la Città metropolitana di Torino e le province, se interessate, contenente gli impegni delle parti.

11. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportano variazione dello strumento urbanistico generale, sono approvati con la procedura di cui all' [articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977](#).”.

### **Note all'articolo 18**

- Il testo vigente dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia 'Testo A') è il seguente:

“Art. 16 (Contributo di costruzione).

1. Salvo quanto disposto dall'[articolo 17](#), comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'[articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109](#), e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

2 bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'[articolo 28, comma 1, lettera c\), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#).

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'[articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;

d ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

4 bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

7 bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'[articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457](#). Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.”.

- Il testo vigente dell'articolo 17 del d.p.r. 380/2001 è il seguente:

“Art. 17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione).

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'[articolo 18](#).

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'[articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153](#);

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

4 bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.”.

### ***Note all'articolo 19***

- Il testo vigente dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001 è il seguente:

“Art. 24 (Agibilità).

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto

dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;

e bis) attestazione di 'edificio predisposto alla banda ultra larga', rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'[articolo 1, comma 2, lettera b\), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37](#), e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'[articolo 19](#), commi 3 e 6-bis, della [legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

7 bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'[articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281](#), entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.”.

- Il testo vigente dell'articolo 11 della legge regionale 18 febbraio 2010, n. 5 (Norme sulla protezione dalle esposizioni a radiazioni ionizzanti) è il seguente:

“Art. 11 (Prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'esposizione al gas radon ed alla radioattività di origine naturale).

1. La Regione si dota di strumenti idonei per la individuazione, la prevenzione e la riduzione dei rischi, connessi alla esposizione al gas radon ed alla radioattività di origine naturale.

2. La Giunta regionale individua, con propria deliberazione, su proposta dell'ARPA, le zone ad elevata probabilità di alte concentrazioni di attività di radon ai sensi dell' [articolo 10 sexies del d.lgs. 230/1995](#) , sulla base delle linee guida e dei criteri emanati dalla Commissione di cui all' [articolo 10 septies del d.lgs. 230/1995](#) e le zone caratterizzate dalla presenza di radioattività naturale.

3. Nelle more delle definizione delle linee guida e dei criteri di cui all' [articolo 10 septies, comma 2 del d.lgs. 230/1995](#) la Regione, avvalendosi del supporto dell'ARPA, effettua una prima mappatura delle aree regionali ad elevata probabilità di alte concentrazioni di attività di radon. L'elenco delle aree è pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione (BUR).

4. La Giunta regionale, sentito il parere della commissione competente per materia, avvalendosi del supporto tecnico-scientifico dell'ARPA, nonché dell'eventuale collaborazione di enti di ricerca, pubblici o privati, con specifica esperienza in materia, adotta linee guida:

- a) per la prevenzione e la riduzione dei rischi da esposizione all'emissione di gas radon;
- b) per la predisposizione di progetti di recupero e risanamento degli edifici a rischio;



c) per la pianificazione urbanistico territoriale e per la progettazione e costruzione delle nuove edificazioni, nelle aree individuate ai sensi del comma 3.

5. Le linee guida di cui al comma 4 sono pubblicate integralmente sul BUR.

6. Nelle aree individuate ai sensi del comma 3 la pianificazione urbanistico-territoriale locale ed i regolamenti edilizi tengono conto della problematica connessa al gas radon, sulla base delle linee guida regionali di cui al comma 4.

7. Nell'ambito delle direttive di cui all'articolo 12, comma 2, la Giunta regionale definisce le modalità del monitoraggio periodico a cura dell'ARPA, nelle aree di cui al comma 3.

8. La Regione promuove altresì l'effettuazione di uno studio epidemiologico nelle aree individuate ai sensi del comma 3.

9. L'attività di informazione e divulgazione sui rischi connessi all'esposizione al gas radon ed all'applicazione delle misure di prevenzione è curata dal sistema informativo regionale sulle radiazioni ionizzanti.”.

### **Note all'articolo 21**

- Il testo vigente dell'articolo 13 della legge regionale 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 13 (Prescrizioni operative del Piano Regolatore Generale).

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri, e le modalità di attuazione.

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardano le operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia
- completamento;
- nuovo impianto.
- restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;

Gli interventi di cui al comma precedente sono precisati nelle norme di attuazione dei Piani Regolatori Generali nel rispetto delle seguenti definizioni:

a) manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;

b) manutenzione straordinaria; le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

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

d bis) [abrogata].

e) ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;

g) nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che il Piano Regolatore Generale, per le specifiche aree interessate, non precisi i contenuti di cui ai punti 2, 3, 4 dell'art. 38 della presente legge.

Nei centri storici, delimitati ai sensi della presente legge; nelle zone di tipo A nei Comuni dotati di Piano Regolatore Generale approvato posteriormente all'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o nelle parti del territorio da salvaguardare ai sensi dell'art. 24, comprese nei Piani Regolatori Generali redatti in conformità della presente legge, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), f) del 2° comma, con le precisazioni contenute nel successivo articolo 24.

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

Sono inedificabili:

a) le aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico;

b) le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli;

c) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra urbana, alle ferrovie, ai cimiteri, alle piste sciistiche, agli impianti di risalita, alle industrie ed agli impianti nocivi o inquinanti, salvo quanto previsto all'art. 27.

il Piano Regolatore Generale identifica e delimita le aree inedificabili di cui al presente comma.”.

### **Note all'articolo 22**

- - Il testo vigente dell'articolo 27 della legge regionale 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 27 (Fasce e zone di rispetto).

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto, comunque non inferiore a quella disposta dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada), che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a mt. 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a mt. 6,00.

3. Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi 1 e 2, è fatto divieto di nuove costruzioni; è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici. Il PRG può prevedere che in tali fasce possa essere concessa, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante o per il lavaggio delle autovetture, opportunamente intervallati.

4. I PRG individuano e disciplinano le fasce di rispetto delle ferrovie, ai sensi della normativa statale e regionale.

5. I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato, così come definito dall'articolo 12, comma 2, numero 5 bis).

6. È fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune, fatto salvo quanto previsto nei commi 6 bis, 6 ter e 6 quater.

6 bis. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale (ASL), la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

a) risultati accertato che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.

6 ter. Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di 50 metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.

6 quater. Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda e i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti, con esclusione di funzioni incompatibili con la sacralità del luogo.

6 quinquies. La procedura di cui al comma 6 bis è ammessa esclusivamente per i comuni che abbiano proceduto all'approvazione dell'apposito piano regolatore cimiteriale, nel rispetto della normativa statale vigente.

Il Piano Regolatore Generale determina, nel rispetto delle normative di settore, le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e le caratteristiche delle colture arboree da piantare in dette fasce. Il Piano Regolatore determina altresì le distanze delle stalle dalle abitazioni del proprietario ed altrui, e dalle altre zone abitabili, nonché le distanze delle nuove abitazioni dalle stalle esistenti.

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti possono essere computate, ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe, in quanto ammesso dal Piano Regolatore Generale e nei limiti da esso prescritti.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con le disposizioni di cui al d.lgs. 42/2004.

I Piani Regolatori prevedono le zone di rispetto per gli impianti aeroportuali nell'osservanza delle norme vigenti: in esse sono ammessi esclusivamente edifici al servizio diretto o indiretto dell'attività aeroportuale, con assoluta esclusione della residenza.

12. Negli edifici esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi 1 e 4, possono essere autorizzati dal PRG aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, ad esclusione degli impianti di produzione, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.”.

### **Note all'articolo 23**

- Il testo vigente dell'articolo 60 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 (Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19), come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:  
“Art. 60 (Semplificazione della documentazione progettuale della proposta tecnica del progetto preliminare per le varianti strutturali).

1. Al fine di favorire l'approvazione delle varianti ai piani regolatori comunali di cui all' [articolo 17, comma 4, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56](#) (Tutela ed uso del suolo), gli elementi essenziali di cui all'articolo 14, comma 3 bis, della stessa legge, che corredano la proposta tecnica di progetto preliminare delle varianti strutturali, sono così semplificati:

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

b) gli allegati tecnici, comprendenti le indagini e le rappresentazioni cartografiche di cui all' [articolo 14, primo comma, numero 2 della legge regionale 56/1977](#) , limitatamente a:

1) gli elaborati geologici, idraulici e sismici di cui all' [articolo 15, comma 2 della legge regionale 56/1977](#) , completi di tavole di analisi e sintesi; in questa fase non sono considerati elementi essenziali le schede relative alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e la relazione-geologico tecnica relativa a tali aree;

2) la bozza della relazione e gli elaborati relativi agli impianti soggetti a rischio di incidente rilevante qualora presenti;

c) le tavole di piano di cui all' [articolo 14, primo comma, numero 3, lettera b\) della legge regionale 56/1977](#) comprendenti esclusivamente:

1) la planimetria del piano regolatore generale (PRG), redatta in scala non inferiore a 1:10.000, recante lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, le relative destinazioni d'uso e le modalità attuative; nella tavola, sono inoltre evidenziate le nuove previsioni, le previsioni vigenti non attuate, le eventuali aree oggetto di stralcio, le perimetrazioni di cui alla carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;

2) la tavola dei vincoli redatta in scala non inferiore a 1:10.000;

d) la bozza delle norme di attuazione di cui all' [articolo 14, comma 1, numero 4\) della legge regionale 56/1977](#) ;

e) il documento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS).

2. Permane la facoltà per le amministrazioni comunali di optare per la redazione di una più completa documentazione in coerenza con i disposti dell' [articolo 14, comma 3 bis, della legge regionale 56/1977](#) .

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

3. *[abrogato]*.”.

### **Note all'articolo 25**



- Il testo vigente dell'articolo 64 della legge regionale 13/2020, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 64 (Agevolazione degli interventi di ristrutturazione negli ambiti di cui all' [articolo 24 della legge regionale 56/1977](#)).

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di cui all' [articolo 24, comma 4, lettera b\), numero 2, della legge regionale 56/1977](#) sono consentiti anche con sagoma diversa dall'esistente, purché nel rispetto dei caratteri tipologici e delle caratteristiche del tessuto edilizio esistente.

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

#### ***Note all'articolo 34***

- Il testo vigente dell'articolo 10 della legge regionale 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 10 (Varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica).

1. Il PTR, i PTCP e il PTGM sono aggiornati almeno ogni dieci anni e comunque in relazione al variare delle situazioni sociali ed economiche.

2. Il PPR e il piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici sono variati con le procedure disciplinate dalla normativa statale e dalle disposizioni dell'articolo 7 in quanto compatibili con la legislazione statale.

3. Fatte salve le disposizioni dei commi 4, 5 e 6, il PTR, i PTCP e il PTGM sono variati con le procedure previste e disciplinate dagli articoli 7 e 7 bis; il PTO è variato con le procedure di cui all'articolo 8 quinquies. In tali casi il concorso e le consultazioni di cui all'articolo 7 bis, commi 1 e 2 e di cui all'articolo 9 ter, sono effettuati esclusivamente con gli enti interessati dalla variante.

4. Le modifiche ai piani di cui ai commi 1, 2 e 3 che correggono errori materiali, che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio o che consistono in correzioni o adeguamenti di elaborati del piano tesi ad assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte della pianificazione o in meri aggiornamenti cartografici in materia di difesa del suolo derivanti dall'adeguamento degli strumenti urbanistici, secondo quanto disposto dall'articolo 5, comma 4, non costituiscono variante. Parimenti non costituiscono variante le modifiche al PPR o al piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici riguardanti specificazioni, aggiornamenti o adeguamenti degli elementi conoscitivi o specificazioni della delimitazione delle aree soggette a tutela paesaggistica, anche in conseguenza di adeguamenti effettuati ad opera degli strumenti di pianificazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) e concordati con il Ministero per i beni e le attività culturali in tale sede. Tali modifiche sono approvate con deliberazione dell'organo di governo dell'ente interessato, soggetta a pubblicazione per estratto sul bollettino ufficiale della Regione ed in formato integrale sul sito informatico dell'ente proponente; copia della deliberazione e degli atti è trasmessa alla Regione.

5. I piani di settore regionali e provinciali approvati in conformità alle procedure di cui all'articolo 8 bis, comma 3, costituiscono variante agli strumenti di pianificazione territoriale degli enti dello stesso livello.

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

7. Fatte salve le disposizioni dei commi 8 e 9, le varianti di cui al presente articolo sono soggette a VAS.

8. Le varianti di cui al presente articolo comportanti modifiche minori o riguardanti piccole aree a livello locale sono sottoposte a verifica di assoggettabilità al processo di VAS; la verifica è effettuata contestualmente all'esame del documento programmatico del PTR, del PPR o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici o contestualmente all'esame della proposta tecnica di progetto preliminare del PTCP e del PTGM, previa consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, che si pronunciano entro trenta giorni dalla richiesta; la verifica si conclude con il provvedimento dell'autorità competente per la VAS, nei successivi sessanta giorni.

9. Non sono soggette a procedure di VAS le modifiche di cui al comma 4.

10. Le varianti di cui al presente articolo assumono efficacia a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

11. In conformità alle disposizioni in materia di VAS, la Giunta regionale disciplina, con proprio provvedimento, le modalità operative per lo svolgimento dei procedimenti di cui al presente articolo.”.

#### ***Note all'articolo 35***

- Il testo vigente dell'articolo 7 della legge regionale 56/1977 è il seguente:

“Art. 7 (Formazione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionale).

1. La Giunta regionale adotta il documento programmatico, comprensivo delle informazioni necessarie per il processo di VAS, che illustra i contenuti generali del PTR o del PPR o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, informa le province, la città metropolitana e la competente commissione consiliare permanente regionale e trasmette gli atti all'autorità competente alla VAS e ai soggetti competenti in materia ambientale ai fini dell'espletamento della fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale, da concludere entro novanta giorni dalla trasmissione del documento programmatico.

2. Decorso il termine di cui al comma 1, la Giunta regionale predispone e adotta il piano, comprensivo delle eventuali misure di salvaguardia ai sensi dell'articolo 58 e lo trasmette alle province e alla città metropolitana che, entro i successivi sessanta giorni, esprimono parere con deliberazione consiliare e lo trasmettono alla Regione. Il piano è trasmesso inoltre all'autorità competente alla VAS e ai soggetti competenti in materia ambientale, che, nello stesso termine, possono fornire i propri contributi; contestualmente è data notizia dell'adozione sul bollettino ufficiale della Regione, con indicazione dell'indirizzo del sito informatico in cui chiunque può prendere visione degli elaborati al fine di far pervenire, nei successivi sessanta giorni, osservazioni, anche ai fini del processo di VAS.

3. Decorsi i termini di cui al comma 2 entro i successivi novanta giorni,, la Giunta regionale, esaminati i pareri e le osservazioni, compresi i contributi dei soggetti competenti in materia ambientale consultati, tenuto conto del parere motivato di compatibilità ambientale e acquisito il parere della commissione tecnica urbanistica e della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, espresso in seduta congiunta entro trenta giorni dalla richiesta, assume le determinazioni del caso e procede, con provvedimento motivato, alla predisposizione degli elaborati definitivi.

4. Il piano è, quindi, sottoposto al Consiglio regionale per l'approvazione.

5. Per il PPR o il piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, l'approvazione da parte del Consiglio regionale avviene sulla base dei contenuti dell'Accordo con il Ministero per i beni e le attività culturali di cui all' articolo 143 del d.lgs. 42/2004.”.

- Il testo vigente dell'articolo 21 della legge regionale 56/1977 è il seguente:

“Art. 21 (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale).

Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata, anche tramite il ricorso alla pianificazione esecutiva e alla perequazione urbanistica, una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici;

c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici. È altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività poli-funzionali.

Nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal P.R.G. non supera i 2000 abitanti la dotazione globale di aree per attrezzature e servizi può essere ridotta a 18 mq.

La verifica dello standard urbanistico residenziale dei piani comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale, così come definita nel precedente art. 20.

I Piani Regolatori Generali dei Comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente sono tenuti ad adeguare alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua prevista i valori di cui alle lettere c) e d) del 1. comma, elevando la dotazione minima di cui alla lettera c) a mq. 20 per abitante-vano, mentre i valori di cui alle lettere a) e b) del 1° comma vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente.

Nei casi di Piani Regolatori Generali Intercomunali la dotazione minima di aree è pari alla sommatoria delle dotazioni minime spettante a ciascun Comune, in conformità a quanto previsto nei commi precedenti. Il Piano Intercomunale provvede alla distribuzione fra i Comuni di tali quantità e determina le eventuali aggregazioni delle aree per servizi.

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione è stabilita nella misura del 10%.

Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. Detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi,

purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali;

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio n: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all' articolo 4 del d.lgs. 114/1998 , con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998 , applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1), la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi. I Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.

3. Le aree da destinare ai servizi pubblici di cui al presente articolo, possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico; le aree destinate a parcheggio pubblico possono inoltre essere reperite nel sottosuolo, purché nelle aree sovrastanti, qualora piantumate o destinate a piantumazione, non siano pregiudicate le funzioni vegetative.

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

4 bis. Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

4 ter. Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità stabilite dal PRG ai sensi dei commi 1 e 2, le superfici eventualmente da dismettere o reperire a norma dei commi medesimi devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento su indicati.”.

#### **Note all'articolo 37**

- Il testo vigente dell'articolo 32 della legge regionale 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 32 (Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del piano regolatore generale).

1. Il PRG può definire le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui il titolo abilitativo è subordinato alla formazione e all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) i piani particolareggiati;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare;
- c) i piani delle aree per insediamenti produttivi;
- d) i piani di recupero;
- e) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- f) [abrogata]
- g) i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla l.r. 18/1996 .

3. L'operatività nel tempo e nello spazio dei PRG, nonché dei loro strumenti urbanistici esecutivi può essere definita dai programmi pluriennali di attuazione.”.

#### **Note all'articolo 38**

- Il testo vigente dell'articolo 45 della legge regionale 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 45 (Contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi).

La convenzione prevede essenzialmente:

1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del comune e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; se tali opere sono eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo e le modalità per il trasferimento delle opere al comune o per il loro asservimento all'uso pubblico o le modalità di attuazione della monetizzazione qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria;

3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i Programmi di Attuazione, ove vigenti;

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel Piano di intervento.

4 bis) le clausole attuative di eventuali forme di perequazione urbanistica.

2. Se il piano esecutivo prevede interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applica il disposto dell'articolo 18 del d.p.r. 380/2001 e, ove del caso, gli esoneri di legge dal contributo di costruzione.

La Regione provvede alla formazione ed al periodico aggiornamento della convenzione-tipo alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali di cui ai precedenti commi.

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

#### ***Note all'articolo 39***

- Il testo vigente dell'articolo 47 della legge regionale 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 47 (Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche).

La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dai Piani Regolatori Generali approvati, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quando, si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

In tal caso il Comune, o le forme associative che svolgono la funzione in materia di pianificazione urbanistica, d'intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, forma un Piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere, e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.

Il Piano tecnico, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, è approvato con deliberazione della giunta Comunale ed è vincolante nei confronti degli Enti di cui al precedente comma, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità. Nei casi disciplinati dal successivo quarto comma il piano tecnico è sottoposto a procedura di valutazione ambientale strategica.

Il Piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi dal Piano Regolatore Generale e sia assicurato il mantenimento degli standards di cui agli articoli 21 e 22 della presente legge.”.

#### ***Note all'articolo 40***

- Il testo vigente dell'articolo 146 del decreto legislativo 42/2004 è il seguente:

“Art. 146 (Autorizzazione).

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'[articolo 142](#), o in base alla legge, a termini degli [articoli 136](#), [143](#), comma 1, lettera d), e [157](#), non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

3. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.

4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'[articolo 167](#), commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

5. Sull'istanza di autorizzazione paesaggistica si pronuncia la regione, dopo avere acquisito il parere vincolante del soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela dalla legge o in base alla legge, ai sensi del comma 1, salvo quanto disposto all'[articolo 143](#), commi 4 e 5. Il parere del soprintendente, all'esito dell'approvazione delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati, predisposte ai sensi degli [articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 1, lettere b\), c\) e d\)](#), nonché della positiva verifica da parte del Ministero, su richiesta della regione interessata, dell'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici, assume natura obbligatoria non vincolante ed è reso nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del piano paesaggistico, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti, decorsi i quali l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione.

6. La regione esercita la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio avvalendosi di propri uffici dotati di adeguate competenze tecnico-scientifiche e idonee risorse strumentali. Può tuttavia delegarne l'esercizio, per i rispettivi territori, a province, a forme associative e di cooperazione fra enti locali come definite dalle vigenti disposizioni sull'ordinamento degli enti locali, agli enti parco, ovvero a comuni, purché gli enti destinatari della delega dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.

7. L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ricevuta l'istanza dell'interessato, verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'[articolo 149](#), comma 1, alla stregua dei criteri fissati ai sensi degli [articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 1, lettere b\), c\) e d\)](#). Qualora detti presupposti non ricorrano, l'amministrazione verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione di cui al comma 3, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso. Entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa nonché con una proposta di provvedimento, e dà comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al soprintendente, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

8. Il soprintendente rende il parere di cui al comma 5, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico ovvero alla specifica disciplina di cui all'[articolo 140](#), comma 2, entro il termine di quarantacinque giorni ([292](#)) dalla ricezione degli atti. Il soprintendente, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell' [articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l'amministrazione provvede in conformità.

9. Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione. Con regolamento da emanarsi ai sensi dell'[articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400](#), entro il 31 dicembre 2008, su proposta del Ministro d'intesa con la Conferenza unificata, salvo quanto previsto dall'[articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281](#), sono stabilite procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione in relazione ad interventi di lieve entità in base a criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli [articoli 19, comma 1 e 20, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#) e successive modificazioni.

10. Decorso inutilmente il termine indicato all'ultimo periodo del comma 8 senza che l'amministrazione si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. Qualora la regione non abbia delegato gli enti indicati al comma 6 al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, e sia essa stessa inadempiente, la richiesta del rilascio in via sostitutiva è presentata al soprintendente.

11. L'autorizzazione paesaggistica è trasmessa, senza indugio, alla soprintendenza che ha reso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente allo stesso parere, alla regione ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati e, ove esistente, all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo.

12. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.

13. Presso ogni amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

14. Le disposizioni dei commi da 1 a 13 si applicano anche alle istanze concernenti le attività di coltivazione di cave e torbiere nonché per le attività minerarie di ricerca ed estrazione incidenti sui beni di cui all' [articolo 134](#).

[15. Le disposizioni dei commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 13 non si applicano alle autorizzazioni per le attività minerarie di ricerca ed estrazione. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dal soprintendente competente. Il soprintendente si pronuncia entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, corredata della necessaria documentazione tecnica, da parte del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.]

16. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.”.

#### **Note all'articolo 42**

- Il testo vigente dell'articolo 6 bis della legge regionale 19/1999, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 6 bis (Tolleranze esecutive).

1. In attuazione di quanto previsto all' articolo 34, comma 2 ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia, se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale.

3. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

4. *[abrogato]*.

5. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile.

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

#### **Note all'articolo 43**

- Il testo vigente dell'articolo 8 della legge regionale 19/1999, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente: “Art. 8 (Mutamenti delle destinazioni d'uso).



1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali, logistiche o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

2. I comuni, se lo ritengono necessario, all'atto della predisposizione degli strumenti urbanistici, o con modifica a quelli vigenti approvata con le procedure dell' [articolo 17, comma 7, della l.r. 56/1977](#) , come modificato dall' [articolo 1 della legge regionale 29 luglio 1997, n. 41](#) , possono individuare, all'interno delle categorie del comma 1, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso, da subordinare a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

3. *[abrogato]*.

4. *[abrogato]*.

5. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al comma 1.

6. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.”.

#### **Note all'articolo 44**

- Il testo vigente dell'articolo 8 bis della legge regionale 19/1999, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 8 bis (Destinazioni d'uso temporanee).

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, e agevolare gli interventi di rigenerazione urbana di cui all' articolo 12 della legge regionale 16/2018 , il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di immobili, o parti di essi, per usi diversi da quelli consentiti; l'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate; in assenza di opere edilizie è attuato senza titolo abilitativo.

2. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, se non compromette le finalità perseguite dalle destinazioni prevalenti previste dal PRG, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.

3. I criteri, i termini e le modalità di utilizzo degli spazi, di cui al comma 1, sono stabiliti con apposita convenzione approvata dal comune.

4. Nel caso di immobili pubblici, l'ente proprietario individua il gestore attraverso apposito bando o avviso pubblico“, fatto salvo che si tratti di usi temporanei funzionali all'attuazione di interventi di recupero, i cui destinatari sono i residenti o le attività che devono essere temporaneamente trasferiti per esigenze di cantiere.

5. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri regionali e nazionali previsti dalla normativa vigente.

6. Il comune nella convenzione può definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto; se le opere di cui al precedente periodo sono mantenute in quanto funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il loro costo può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento. La convenzione disciplina, altresì, le cause di decadenza dall'assegnazione di immobili. E' fatto salvo il successivo adeguamento degli strumenti urbanistici nel caso in cui le destinazioni d'uso temporanee diventino stabili, verificando la dotazione degli standard urbanistici.

7. Sono fatte salve le disposizioni del piano paesaggistico regionale (PPR) e dei piani d'area dei parchi e delle riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).”.

#### **Note all'articolo 45**

- Il testo vigente dell'articolo 25 della legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 (Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità), come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 25 (Piano pluriennale economico-sociale).

1. La comunità delle aree protette promuove lo sviluppo economico e sociale dei territori interessati e di quelli ad essi adiacenti, nel rispetto delle finalità di tutela generali delle aree protette e dei vincoli stabiliti negli strumenti di pianificazione territoriale relativi alle aree medesime ed in sintonia con il documento di programmazione economico-finanziaria della Regione.

2. La comunità delle aree protette, con il concorso della consulta per il territorio e delle parti sociali ed economiche interessate, elabora un piano pluriennale economico-sociale relativo alle aree protette di propria competenza per la promozione delle attività compatibili, individuando i soggetti chiamati alla realizzazione degli interventi previsti anche attraverso accordi di programma.

3. Il piano pluriennale economico-sociale è predisposto dalla comunità delle aree protette competente ed è adottato dal consiglio dell'ente. Il piano pluriennale economico-sociale è inviato alla Giunta regionale che lo approva entro centoventi giorni dal ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato. La Giunta regionale può richiedere modifiche ed integrazioni al consiglio dell'ente, sospendendo i termini di approvazione.

3 bis. Possono essere presentati progetti finalizzati al perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 7, comma 2, lettera a), numeri 3) e 5) anche da soggetti privati proprietari o che hanno disponibilità delle aree interessate. Il soggetto gestore dell'area protetta, esaminati i relativi contenuti nel termine di novanta giorni dalla presentazione del progetto, con provvedimento motivato, li sottopone all'esame di una specifica conferenza di servizi, che è presieduta dal legale rappresentante del soggetto gestore o suo delegato ed è composta da rappresentanti del soggetto gestore, della provincia competente per territorio e della Regione, che si esprimono, con diritto di voto, per le proprie competenze. Il parere espresso dalla conferenza di servizi è positivo se condiviso dalla maggioranza dei partecipanti. La Giunta regionale, con apposito provvedimento, approva il progetto anche in deroga alla pianificazione vigente

4. Per le aree protette in gestione alle province o ai comuni il piano pluriennale economico-sociale è adottato dagli organi provinciali e comunali competenti, con il concorso delle parti sociali ed economiche interessate, ed è approvato dalla Giunta regionale con le procedure ed i poteri di cui al comma 3.

5. Il piano pluriennale economico-sociale prevede forme di incentivazione all'utilizzo di sistemi di gestione ambientale finalizzati al conseguimento delle certificazioni ambientali previste dalle procedure europee ed internazionali, con particolare riferimento alla registrazione EMAS.”.

#### **Note all'articolo 47**

- Il testo vigente dell'articolo 7 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765) è il seguente:

“Art. 7 (Limiti di densità edilizia).

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiari non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiari sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3,4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiari superiori ai seguenti limiti:

7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;

6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;

5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.”.

- Il testo vigente dell'articolo 21 della legge regionale 56/1977 è riportato alla nota dell'articolo 35 della legge qui pubblicata.



- Il testo vigente dell'articolo 5 della legge regionale 16/2018 è riportato alla nota dell'articolo 7 della legge qui pubblicata.

- Il testo vigente dell'articolo 6 della legge regionale 16/2018 è riportato alla nota dell'articolo 8 della legge qui pubblicata.

#### **Note all'articolo 48**

- Il testo vigente dell'articolo 4 della legge regionale legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) è il seguente:

“Art. 4 (Accertamento dell'handicap).

1. Gli accertamenti relativi alla minorazione, alle difficoltà, alla necessità dell'intervento assistenziale permanente e alla capacità complessiva individuale residua, di cui all'[articolo 3](#), sono effettuati dalle unità sanitarie locali mediante le commissioni mediche di cui all'[articolo 1 della legge 15 ottobre 1990, n. 295](#), che sono integrate da un operatore sociale e da un esperto nei casi da esaminare, in servizio presso le unità sanitarie locali.

1 bis. Nel caso in cui gli accertamenti di cui al comma 1 riguardino persone in età evolutiva, le commissioni mediche di cui alla [legge 15 ottobre 1990, n. 295](#), sono composte da un medico legale, che assume le funzioni di presidente, e da due medici, di cui uno specialista in pediatria o in neuropsichiatria infantile e l'altro specialista nella patologia che connota la condizione di salute del soggetto. Tali commissioni sono integrate da un assistente specialistico o da un operatore sociale, o da uno psicologo in servizio presso strutture pubbliche, di cui al comma 1, individuati dall'ente locale o dall'INPS quando l'accertamento sia svolto dal medesimo Istituto ai sensi dell'[articolo 18, comma 22, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 15 luglio 2011, n. 111](#), nonché, negli altri casi, da un medico INPS come previsto dall'[articolo 19](#), comma 11, della stessa [legge 15 luglio 2011, n. 111](#), fermo restando quanto previsto dall'[articolo 1, commi 3 e 4, della citata legge n. 295 del 1990](#).”.

- Il testo vigente dell'articolo 9 del decreto ministeriale 1444/1968 è il seguente:

“Art. 9 (Limiti di distanza tra i fabbricati).

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.”.

#### **Note all'articolo 49**

- Il testo vigente dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 è riportato alla nota dell'articolo 18 della legge qui pubblicata.

#### **Note all'articolo 51**

- Il testo vigente dell'articolo 47 della legge regionale statutaria 4 marzo 2005, n. 1 (Statuto della Regione Piemonte) è il seguente:

“Art. 47 (Promulgazione e pubblicazione della legge).

1. La legge regionale è promulgata dal Presidente della Giunta regionale entro quindici giorni dall'approvazione.

2. La legge regionale è pubblicata entro dieci giorni dalla promulgazione ed entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione, salvo che la legge stessa stabilisca un termine diverso.

3. Al testo della legge segue la formula: "La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Piemonte."