

REGIONE PIEMONTE - LEGGE REGIONALE

**Legge regionale 19 settembre 2023, n. 20**

**“Modifiche alla 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:

Art. 1.

*(Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 7/2022)*

1. Al comma 2 dell'articolo 3 della legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 (Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia), che aggiunge la lettera d bis) al 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), la parola “edifici” è sostituita dalla seguente “immobile” e le parole “parti di edifici legittimi” sono sostituite dalle seguenti “unità immobiliare”.

2. Al comma 2 dell'articolo 3 della legge regionale 7/2022, che aggiunge la lettera d bis) al comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 16/2018, le parole “, 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.” sono soppresse.

3. Al comma 2 dell'articolo 3 della legge regionale 7/2022, che aggiunge la lettera d bis) al comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 16/2018, è aggiunto, infine, il seguente periodo: “Per l'accertamento dello stato legittimo degli immobili si applica l'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001.”.

Art. 2.

*(Modifiche all'articolo 11 della legge regionale 7/2022)*

1. All'articolo 11 della legge regionale 7/2022, che inserisce l'articolo 8 bis nella legge regionale 16/2018, il comma 2 è abrogato.

2. All'articolo 11 della legge regionale 7/2022, che inserisce l'articolo 8 bis nella legge regionale 16/2018, la lettera a) del comma 3 è abrogata.

3. All'articolo 11 della legge regionale 7/2022, che inserisce l'articolo 8 bis nella legge regionale 16/2018, il comma 6 è sostituito dal seguente:

“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 e vincolante ai sensi della normativa vigente.”.

Art. 3.

*(Modifiche all'articolo 13 della legge regionale 7/2022)*

1. Al comma 6 dell'articolo 13 della legge regionale 7/2022, il comma 3 sexies, inserito all'articolo 11 della legge regionale 16/2018, è abrogato.
2. Al comma 6 dell'articolo 13 della legge regionale 7/2022, al comma 3 octies, inserito all'articolo 11 della legge regionale 16/2018, le parole “, 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.” sono soppresse.
3. Al comma 6 dell'articolo 13 della legge regionale 7/2022, il comma 3 novies, inserito all'articolo 11 della legge regionale 16/2018, è abrogato.

Art. 4.

*(Modifiche all'articolo 14 della legge regionale 7/2022)*

1. Il comma 3 dell'articolo 14 della legge regionale 7/2022, che modifica il comma 2 dell'articolo 12 della legge regionale 16/2018, è abrogato.
2. Il comma 5 dell'articolo 14 della legge regionale 7/2022, che introduce i commi 5 bis e 5 ter all'articolo 12 della legge regionale 16/2018, è abrogato.

Art. 5.

*(Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 7/2022)*

1. Al comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale 7/2022 la parola “edifici” è sostituita dalle seguenti: “immobili o unità immobiliari”.
2. Al comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale 7/2022 dopo le parole “titolo edilizio in sanatoria” sono inserite le seguenti: “ai sensi del d.p.r. 380/2001”.

Art. 6.

*(Modifica all'articolo 18 della legge regionale 7/2022)*

1. Al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 7/2022 dopo le parole “Se conseguito senza opere edilizie,” sono inserite le seguenti: “fatte salve le disposizioni statali in materia per gli immobili posti nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968,”.

Art. 7.

*(Modifica all'articolo 19 della legge regionale 7/2022)*

1. Il comma 1 dell'articolo 19 della legge regionale 7/2022 è sostituito dal seguente:  
“1. Fatto salvo il disposto dell'articolo 16, comma 3, il recupero dei vani e locali interrati o seminterrati è ammesso in conformità con le previsioni del PPR.”.

Art. 8.

*(Modifiche all'articolo 20 della legge regionale 7/2022)*

1. Al comma 1 dell'articolo 20 della legge regionale 7/2022 le parole “di tutela paesaggistica o” sono soppresse.
2. Al comma 2 dell'articolo 20 della legge regionale 7/2022 le parole “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.” sono soppresse.

Art. 9.

*(Modifiche all'articolo 21 della legge regionale 7/2022)*

1. Al comma 1 dell'articolo 21 della legge regionale 7/2022, che sostituisce la lettera d) del terzo comma dell'articolo 13 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), le parole “, con le specificazioni previste dalla normativa regionale” sono soppresse.
2. Il comma 3 dell'articolo 21 della legge regionale 7/2022, che sostituisce il comma 6 dell'articolo 13 della legge regionale 56/1977, è abrogato.

Art. 10.

*(Modifica all'articolo 34 della legge regionale 7/2022)*

1. Al comma 1 dell'articolo 34 della legge regionale 7/2022, che sostituisce il comma 6 dell'articolo 10 della legge regionale 56/1977, le parole “al PPR,” e le parole “, nonché degli organi ministeriali secondo quanto disposto dal d.lgs. 42/2004, con riferimento al PPR,” sono soppresse.

Art. 11.

*(Abrogazione dell'articolo 36 della legge regionale 7/2022)*

1. L'articolo 36 della legge regionale 7/2022, che inserisce l'articolo 17 ter nella legge regionale 56/1977, è abrogato.

Art. 12.

*(Abrogazione dell'articolo 40 della legge regionale 7/2022)*

1. L'articolo 40 della legge regionale 7/2022 è abrogato.

Art. 13.

*(Modifica all'articolo 42 della legge regionale 7/2022)*

1. Al comma 1 dell'articolo 42 della legge regionale 7/2022, che sostituisce il comma 6 dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 “Tutela ed uso del suolo”), alla fine del periodo sono aggiunte le parole: “nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 34 bis del d.p.r. 380/2001.”.

Art. 14.

*(Clausola di invarianza finanziaria)*

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

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 19 settembre 2023

Alberto Cirio

**Disegno di legge n. 267**

*"Modifiche alla legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 (Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia)"*

- Presentato dalla Giunta regionale il 15 giugno 2023.
- Assegnato in sede referente alla II commissione permanente e in sede consultiva alla I commissione permanente il 15 giugno 2023.
- Testo licenziato all'unanimità dalla Commissione referente il 26 luglio 2023 con relazione di maggioranza di Valter MARIN e relazione di minoranza di Francesca FREDIANI, Maurizio MARELLO.
- Approvato in Aula il 12 settembre 2023, con 24 voti favorevoli, 17 voti contrari.

## NOTE DDL n. 267

*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.cr.piemonte.it](http://www.cr.piemonte.it).*

*Per coordinamento si sono riprodotti anche i testi coordinati degli articoli delle leggi radice, come modificati dalla legge qui pubblicata. I contenuti riportati in parentesi quadra sono da intendersi come abrogati.*

### Nota all'articolo 1

- Il testo dell'articolo 3 della legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 (Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia), come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“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) immobile o unità immobiliare: 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). Per l'accertamento dello stato legittimo degli immobili si applica l'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001.”.

Il testo dell'articolo 2 della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), coordinato con le modifiche introdotte 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) immobile o unità immobiliare: 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]. Per l'accertamento dello stato legittimo degli immobili si applica l'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001.”.

## **Nota all'articolo 2**

- Il testo dell'articolo 11 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“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. *[abrogato]*

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

a) *[abrogata]*

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 e vincolante ai sensi della normativa vigente.

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](#).”.

Il testo dell'articolo 8 bis della legge regionale 16/2018, coordinato con le modifiche introdotte dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“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 e vincolante ai sensi della normativa vigente.

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.”.

## **Nota all'articolo 3**

- Il testo dell'articolo 13 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“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. *[abrogato]*

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.

3 novies. *[abrogato]*.

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.””.

Il testo dell'articolo 11 della legge regionale 16/2018, coordinato con le modifiche introdotte 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. Gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 non sono cumulabili tra loro e non sono cumulabili con gli interventi previsti agli articoli 6 e 7.] (già abrogato dalla l.r. 7/2022)

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.”.

#### **Nota all'articolo 4**

- Il testo dell'articolo 14 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“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. [abrogato].

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. [abrogato]”.

Il testo dell'articolo 12 della legge regionale 16/2018, coordinato con le modifiche introdotte 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.”.

#### **Nota all'articolo 5**

- Il testo dell'articolo 16 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“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 immobili o unità immobiliari 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 ai sensi del d.p.r. 380/2001 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).”.

#### **Nota all'articolo 6**

- Il testo dell'articolo 18 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“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, fatte salve le disposizioni statali in materia per gli immobili posti nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, 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](#).”.

### **Nota all'articolo 7**

- Il testo dell'articolo 19 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:  
“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 ammesso in conformità con le previsioni del PPR.

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 ai sensi del decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101 (Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom , che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell' articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117). L'efficacia di tale segnalazione è sospesa sino all'acquisizione del parere favorevole dell'ASL a meno che non sia stata acquisita preventivamente.

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

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

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

7. Per il recupero ad uso abitativo, inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio, è sempre ammesso il ricorso ad aerilluminazione 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 aerilluminazione con impianti tecnologici non può superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.”.

### **Nota all'articolo 8**

- Il testo dell'articolo 20 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

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

1. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze 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.”.

### **Nota all'articolo 9**

- Il testo dell'articolo 21 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“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.”.”.

Il testo dell'articolo 13 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), coordinato con le modifiche introdotte 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) sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all' articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma;] (già abrogata dalla l.r. 7/2022)

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.”.

### **Nota all'articolo 10**

- Il testo dell' articolo 34 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“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 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 e dell'ente di gestione, con riferimento al piano d'area, prima della sottoscrizione dell'accordo.”.

Il testo dell' articolo 10 della legge regionale 56/1977, coordinato con le modifiche introdotte 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.”.

### **Nota all'articolo 11**

- Il testo dell'articolo 36 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è abrogato:

[“Art. 36. (Inserimento dell'articolo 17 ter nella [legge regionale 56/1977](#) )

1. Dopo l' [articolo 17 bis della l.r. 56/1977](#) è inserito il seguente: ”

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

1. Costituiscono variante al PRG gli accordi di programma per la realizzazione di progetti anche di edilizia privata considerati di interesse dall'amministrazione territorialmente competente che incidono sull'assetto del territorio, nel caso in cui nel procedimento formativo di tali accordi è assicurata la partecipazione dei cittadini, sono dichiarati espressamente gli aspetti oggetto di variante ed è esperita la procedura di cui all' [articolo 34, comma 5, del decreto legislativo 267/2000](#) .

2. Sulla base di un progetto preliminare, si definisce accordo di programmazione negoziata ai sensi dell' [articolo 2, comma 203, lettera a\), della legge 23 dicembre 1996, n. 662](#) (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), tra il comune, gli altri soggetti pubblici competenti in forza dei contenuti della proposta, nonché il soggetto proponente, nel quale sono definiti i contenuti del progetto e le condizioni ritenute necessarie per integrare i profili di pubblico interesse.

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

#### **Nota all'articolo 12**

- Il testo dell'articolo 40 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è abrogato:  
[“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).”.]

#### **Nota all'articolo 13**

- Il testo dell'articolo 42 della legge regionale 7/2022, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:  
“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 nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 34 bis del d.p.r. 380/2001.”.]

Il testo dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 “Tutela ed uso del suolo), coordinato con le modifiche introdotte 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. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte del comune, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile] (già abrogato dalla l.r. 22/2020)

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 nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 34 bis del d.p.r. 380/2001.”.]