



CITTÀ DI TORINO
CORPO DI POLIZIA MUNICIPALE
SETTORE AMMINISTRAZIONE E COMANDO
Ufficio Studi e Formazione

CIRCOLARE N. 9
Informativa

OGGETTO: Tutela Ambiente e Territorio.

Edilizia Urbanistica.

Legge Regionale n. 20 del 14 luglio 2009 – “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”.

E' stata pubblicata sul B.U.R.⁽¹⁾ la Legge Regionale n. 20/09, in ossequio all'accordo istituzionale tra Stato e Regioni del 1 aprile c.a.⁽²⁾, stipulato in occasione della Conferenza Unificata Stato-Regioni.

L'accordo impegna gli Enti Locali all'emanazione di misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, volta a migliorare la qualità architettonica e l'efficienza energetica degli edifici secondo criteri di sostenibilità ambientale.

Capo I

Disposizioni straordinarie realizzabili in deroga

La legge in oggetto prevede la regolamentazione di interventi edilizi realizzati attraverso piani-programmi definiti tra Regioni e Comuni. In particolare, gli interventi edilizi, determinati dagli accordi, non potranno riferirsi ad edifici abusivi, ad edifici situati nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta; la Regione Piemonte ha altresì ampliato l'esclusione ai parchi nazionali e alle aree protette regionali. La normativa riguarda tutte le tipologie edilizie a destinazione residenziale, terziaria, produttiva e commerciale.

I lavori di ampliamento sul patrimonio esistente in deroga, sono consentiti per le unità edilizie **uni** e **bi-familiari**, utilizzando tecnologie volte al risparmio energetico, al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici, **senza superare la volumetria complessiva di 1200 metri cubi**. Saranno possibili, **per motivi igienico funzionali**, **ampliamenti pari al 20%**, anche in deroga ad ampliamenti già effettuati, **purché l'incremento massimo non superi i 200 metri cubi**. Nello specifico gli ampliamenti saranno consentiti se il **risparmio energetico sarà pari al 40%** del fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva; la certificazione sarà inserita nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA (la certificazione energetica sarà possibile mediante la redazione dell'attestato di qualificazione energetica in riferimento al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 – Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia). Gli ampliamenti definiti dalla legge regionale, qualora realizzati in edifici residenziali, devono tener conto dell'unità abitativa principale e delle sue caratteristiche formali, ovvero non si possono costruire nuove unità abitative, e

(1) B.U.R. 16 luglio 2009, n. 28.

(2) Pubblicato in G.U. 29 aprile 2009, n. 98 – Provvedimento con il quale viene sancita l'Intesa 31 marzo 2009 firmata da Governo, Regioni ed Enti Locali sul c.d. piano casa.

nel contempo devono rispettare le distanze fissate dai regolamenti urbanistici tra edifici e dalle strade.

La legge prevede, altresì, la possibilità per i comuni di deliberare per interventi di demolizione e ricostruzione, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. **Per gli interventi di demolizione**, che possono essere totali o parziali, e **ricostruzione** è ammesso un **incremento di cubatura in misura differente tra il 25% e il 35%**, ai fini della riqualificazione edilizia volta a migliorare la qualità architettonica, quella energetica, quella ambientale, ovvero della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici.

Per gli **edifici destinati ad attività artigianali o produttive** sono infine previsti interventi di **ampliamento tra il 20% e il 30%** in deroga alla normativa edilizia del comune. Per i fabbricati destinati ad attività lavorative è possibile, oltre a un mascheramento e a una copertura per ridurre l'impatto paesaggistico, l'aumento del 30% della c.d. "SUL" (superficie utile lorda: è la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile) per interventi di sopralcatura; è consentito altresì realizzare interventi di ampliamento pari al 20% della SUL fino al massimo di 200 metri quadrati.

Le sopra citate disposizioni, contenute nel Capo I della normativa in commento, sono valide sino alla data del 31 Dicembre 2011.

Capo II

Disposizioni di snellimento delle procedure edilizie e urbanistiche

L'art. 8, comma 2, L.R. n. 20/09 prevede che: *"Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, purché presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori stessi, sono realizzabili mediante DIA, senza attendere alcun termine per l'inizio dei lavori"*.

L'art. 8, comma 3, lettera a) della Legge in commento sancisce che, in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati con DIA *"gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3 del d.p.r. 380/2001"*. Tale era già la regolamentazione sancita dall'art. 22, D.P.R. n. 380/01 così come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, che aveva esteso la possibilità di utilizzare la DIA anche per *"gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c)"*, ossia *"gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso"* per i quali originariamente era necessario il permesso di costruire. Oltre agli *"interventi di ristrutturazione edilizia"* di cui sopra, sono realizzabili con DIA anche *"quelli disciplinati dalla l.r. 21/1998 e dalla l.r. 9/2003"* (rispettivamente la legge sul recupero dei sottotetti e la legge sul recupero dei rustici).

Viene modificata la Legge Regionale n. 19/99, prevedendo la nomina facoltativa della Commissione edilizia⁽³⁾. La nomina della stessa non è più necessariamente di competenza del Consiglio

(3) Art. 4 L.R. 19/99 (Commissione edilizia).

1. La nomina della commissione edilizia è facoltativa.

2. Il regolamento edilizio disciplina la composizione, la durata, le modalità di formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della commissione edilizia, ed assicura che i componenti siano scelti fra soggetti professionalmente competenti, per specifica preparazione ed esperienza, nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente.

3. La commissione edilizia è formata dal presidente, dai membri di diritto e dai componenti nominati dal competente organo comunale.

4. Non possono far parte della commissione edilizia soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle pratiche sottoposte alla commissione stessa.

5. Il regolamento edilizio indica gli interventi sottoposti al parere preventivo, non vincolante della commissione edilizia.

6. Il sindaco, la giunta ed il consiglio comunale hanno facoltà di richiedere pareri, non vincolanti, alla commissione edilizia su qualsiasi questione, attinente all'attività edilizia od urbanistica, che incida sul territorio comunale.

7. La commissione edilizia ha facoltà di formulare proposte al sindaco, alla giunta ed al consiglio comunale in materia edilizia o urbanistica ed in tema di organizzazione e di procedimenti amministrativi riguardanti le materie predette.

Comunale, ma del competente organo comunale. Ogni Comune, nel regolamento edilizio, potrà quindi prevedere che la competenza sia del Consiglio, della Giunta o del Dirigente responsabile del servizio.

Capo III

Interventi per il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente

Il Capo III introduce in via permanente (a differenza di quanto previsto per il Capo I, i cui interventi, si ribadisce, devono essere intrapresi entro il 31.12.2011) un nuovo meccanismo premiale. Il “premio” è costituito dal **riconoscimento di incrementi volumetrici fino al 35%, per interventi di riqualificazione edilizia, che siano caratterizzati da significative ricadute sociali.**

Viene introdotta la nuova figura dei “programmi di rigenerazione urbana sociale e architettonica”.

I comuni devono esplicitamente individuare ambiti di territorio su cui promuovere i sopra citati programmi: “con tali programmi i comuni individuano 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 o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione”. Gli interventi possono riguardare edifici (per cui è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione) purché siano legittimamente costruiti e “ritenuti incongrui” con il contesto edilizio circostante. La riqualificazione deve perseguire “una maggior efficienza energetica” o “fini sociali”. Gli interventi sono subordinati al raggiungimento di un livello elevato – valore 2,5 del protocollo ITACA⁽⁴⁾ - di qualità ambientale. Il conseguimento di tale livello di qualità ambientale deve essere “dimostrato” nel progetto e “certificato” dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; pena l'impossibilità di certificare l'agibilità dell'intervento. Il “premio” è costituito dal fatto che “lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35 per cento del volume preesistente”. La parziale o totale ricostruzione (compreso l'incremento dovuto alla volumetria premiale) degli edifici demoliti può avvenire anche “in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi”.

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

I comuni possono anche individuare “edifici produttivi o artigianali, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il paesaggio, per i quali prevedere, anche tramite premi di cubatura entro il limite del 35 per cento della SUL e previa loro demolizione, il trasferimento in aree produttive 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”.

Anche gli edifici produttivi o artigianali oggetto di intervento devono essere legittimamente costruiti e localizzati in posizioni incongrue o essere deturpanti per il paesaggio. Con riferimento a tali edifici il comune può prevedere un premio fino al 35% della superficie utile lorda, per la rilocalizzazione (previa demolizione dell'edificio esistente) in “aree produttive ecologicamente attrezzate”.

La normativa in commento si conclude con una disposizione, in materia di sicurezza, che stabilisce l'obbligo, in fase di ampliamento o ricostruzione di un edificio, di prevedere dispositivi utili a garantire la sicurezza, in fase di manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto, in tempi successivi all'ultimazione dello stesso.

8. Le sedute della commissione edilizia non sono pubbliche. E' consentito l'accesso ai verbali della commissione edilizia e l'estrazione di copia degli stessi con le modalità e alle condizioni stabilite ai sensi di legge.

9. I componenti della commissione edilizia devono astenersi, allontanandosi dall'aula, dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, delle pratiche nelle quali abbiano interessi di carattere privato.

10. I comuni che non dispongono di regolamento edilizio provvedono, fino all'approvazione dello stesso, alla nomina della commissione edilizia formata dal presidente, dal comandante provinciale dei Vigili del Fuoco, o da un suo delegato, e da un numero di componenti eletti non inferiore a quattro e non superiore a dieci, scelti fra soggetti professionalmente competenti, per specifica preparazione ed esperienza, nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente. Valgono comunque le disposizioni del comma 4.

(4) Protocollo per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale.

FR/ML/RB

Addì, 22/01/10

F.to IL DIRIGENTE DI P.M.
Dr. Fulvio CAGNANI

Allegati:

L.R. n. 20/2009, reperibile in allegato alla presente circolare, esclusivamente sulla rete Intranet di P.M.,
alla voce: *CIRCOLARI / TUTELA AMBIENTE E TERRITORIO / EDILIZIA URBANISTICA /
NORMATIVA LOCALE.*



Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20.

" Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica".

(B.U. 16 luglio 2009, n. 28)

Il Consiglio regionale ha approvato.

LA PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

promulga

la seguente legge:

Capo I.

DISPOSIZIONI STRAORDINARIE REALIZZABILI IN DEROGA

Art. 1. *(Disposizioni a termine)*

1. In attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali del 1° aprile 2009, la Regione, per sostenere il rilancio dell'economia attraverso gli interventi edilizi, favorendo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, nonché migliorando la sicurezza delle strutture e l'accessibilità degli edifici, approva le disposizioni di cui alla presente legge.

2. Le disposizioni contenute nel capo I sono valide fino al 31 dicembre 2011.

3. Sono validi ed efficaci i permessi di costruire o le denunce di inizio attività (DIA) presentati entro la data prevista dal comma 2; le relative opere edilizie possono essere realizzate anche oltre tale data, entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi.

Art. 2. *(Definizioni)*

1. Ai fini della presente legge, si applicano le seguenti definizioni:

- a) per unità edilizie si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale, nonché gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dei proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli professionali, quando persone fisiche, ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38), e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- b) la volumetria complessiva, la superficie coperta e la superficie utile lorda (SUL) sono quelle calcolate con il metodo previsto dallo strumento urbanistico o, in mancanza, dal regolamento edilizio vigente nel comune.

Art. 3. *(Interventi di ampliamento in deroga)*

1. Fatto salvo quanto disposto all'articolo 5, negli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge, è consentito realizzare interventi di ampliamento delle unità edilizie uni e bi-familiari, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici. In ogni caso, ad intervento compiuto, la volumetria complessiva data da quella esistente sommata all'ampliamento realizzato, come disciplinato ai commi 5, 6 e 7, non deve superare i 1.200 metri cubi.

2. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti solo se accompagnati da interventi tali da ridurre il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva fino al raggiungimento dei requisiti prestazionali minimi fissati dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia o tali da ridurre almeno del 40 per cento il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA.

3. La percentuale di riduzione del fabbisogno energetico prevista dal comma 2 non è richiesta per gli edifici che rispettano i requisiti prestazionali minimi fissati dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

4. Nelle more dell'approvazione delle disposizioni attuative delle norme regionali in materia di certificazione energetica, la riduzione del fabbisogno di energia primaria è dimostrata mediante la redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia). La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del d.lgs. 192/2005, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio risultante sono asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

5. Se gli strumenti urbanistici vigenti già prevedono la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali e l'ampliamento è stato realizzato, è possibile realizzare in deroga un ulteriore ampliamento del 20 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 metri cubi, a condizione che siano rispettati i requisiti di cui ai commi 1 e 2.

6. Se gli strumenti urbanistici vigenti già prevedono la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali e l'ampliamento non è stato realizzato, è possibile realizzarlo prevedendo un ulteriore ampliamento in deroga del 20 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 metri cubi, a condizione che siano rispettati, per l'ampliamento previsto dallo strumento urbanistico, le prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, e, per l'ulteriore 20 per cento, i requisiti di cui ai commi 1 e 2.

7. Se gli strumenti urbanistici vigenti non prevedono la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali, è possibile realizzare in deroga un ampliamento del 20 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 metri cubi, a condizione che siano rispettati i requisiti di cui ai commi 1 e 2.

8. Negli edifici esistenti di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sono consentiti interventi di ampliamento nel limite del 20 per cento della volumetria esistente volti al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, 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 interi edifici, tali da raggiungere il valore 1 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte" approvato dalla Giunta regionale con propria deliberazione.

9. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non possono superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano, o derogare ai parametri qualitativi vigenti, all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti, e in ogni caso non possono essere superati i limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'articolo 23, comma 2, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

10. Gli ampliamenti di cui al presente articolo devono essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e nel rispetto delle sue caratteristiche formali, non possono costituire una nuova unità abitativa e devono comunque essere rispettate le distanze dai confini, dalle strade e le distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

11. Con gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.

12. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto in misura pari al 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che prevedano il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

13. Negli edifici residenziali ultimati entro il 2008 è consentito trasformare il piano pilotis in residenza, in deroga alle disposizioni normative e regolamentari dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi vigenti, a condizione che le opere realizzate siano conformi alle prescrizioni igienico-sanitarie e alle norme in materia di contenimento del consumo energetico. La trasformazione è assoggettata a permesso di costruire o a DIA, e non è ammessa nelle aree esondabili e in quelle a destinazione agricola.

Art. 4. *(Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga)*

1. Con deliberazione consiliare il comune individua, anche su richiesta degli aventi titolo, edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione volti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici, in deroga agli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi.

2. Fatto salvo quanto disposto all'articolo 5, gli edifici di cui al comma 1 devono essere legittimamente realizzati o avere ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge, possono avere al loro interno porzioni con destinazioni d'uso diverse e compatibili con la destinazione d'uso abitativa nella misura non superiore al 25 per cento del volume complessivo dell'edificio medesimo.

3. Per gli interventi di cui al comma 1 è ammesso un ampliamento del 25 per cento della volumetria esistente 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 1,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte"; in alternativa è ammesso un ampliamento fino al 35 per cento della volumetria esistente 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 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte". Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti a condizione che il volume a destinazione non residenziale non sia computato ai fini dell'ampliamento e non sia aumentato.

4. L'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei valori della scala di prestazione di cui al comma 3 sono dimostrati nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA e il loro conseguimento è certificato dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

5. Il comune disciplina gli interventi di ricostruzione che devono essere realizzati all'interno della stessa unità catastale nella quale è avvenuta la demolizione, non possono superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano, derogare ai parametri qualitativi vigenti, all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti, e in ogni caso non possono essere superati i limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'articolo 23, comma 2, della l.r. 56/1977.

6. La ricostruzione deve avvenire comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

7. Con gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.

8. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto in misura pari al 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che prevedano il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della l. 13/1989.

Art. 5. (Limitazioni)

1. Gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici che, al momento della richiesta del permesso di costruire o della DIA, risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo, fatti salvi gli edifici realizzati prima che fosse obbligatorio tale titolo.

2. Gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici o ambiti, individuati dai piani regolatori come centri storici comunque denominati, aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici, civili o di architettura rurale, di valore storico-artistico o ambientale o documentario, nei parchi nazionali e nelle aree protette istituite con legge regionale.

3. Gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa) 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).

4. Negli edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 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) sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

5. Gli interventi di cui agli articoli 3 e 4, ove autorizzabili, devono rispettare le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e quanto definito dalle norme del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI) e dalle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI; devono inoltre acquisire i pareri e le autorizzazioni necessari prima del rilascio del permesso di costruire o, in alternativa, prima della presentazione della DIA.

6. Le disposizioni contenute negli articoli 3 e 4 sono alternative all'applicazione della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), come prorogata dall'articolo 13 della presente legge e non sono utilizzabili per i rustici, ai quali si applica la legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici).

Art. 6. (Facoltà comunali in ordine all'applicazione della legge)

1. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono, nel termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione dell'applicazione degli articoli 3 e 4, in tutto o in parte del territorio comunale.

2. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono inoltre indicare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4.

3. I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi di cui agli articoli 3 e 4, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti di cui alla presente legge.

Art. 7. (Interventi in deroga per l'edilizia produttiva)

1. I fabbricati esistenti a destinazione artigianale o produttiva, effettivamente utilizzati e legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, per i quali sia esaurita la SUL consentita, possono essere soppalcati, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, per un aumento massimo del 30 per cento della SUL esistente; gli standard derivanti dall'aumento della SUL, se non reperibili, devono essere monetizzati.

2. Negli edifici produttivi o artigianali, legittimamente realizzati, è consentito realizzare interventi di ampliamento pari al 20 per cento della SUL, con un massimo di 200 metri quadrati, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi.

3. Per le finalità della presente legge gli edifici a finalità ricettive sono equiparati agli edifici residenziali.

Capo II.

DISPOSIZIONI DI SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE EDILIZIE E URBANISTICHE

Art. 8. (*Denuncia di inizio attività*)

1. Fermo restando quanto disposto dal titolo II, capo III, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in merito alla disciplina della DIA si applicano, inoltre, le disposizioni previste dal presente articolo.

2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, purché presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori stessi, sono realizzabili mediante DIA, senza attendere alcun termine per l'inizio dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante DIA:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, e quelli disciplinati dalla l.r. 21/1998 e dalla l.r. 9/2003;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, se sono disciplinati da piani attuativi comunque denominati, compresi gli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale con l'approvazione degli stessi piani o con atto di ricognizione di quelli vigenti;
- c) gli interventi di nuova costruzione, se sono in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale.

4. La dichiarazione prevista al comma 3, lettere b) e c), è assunta dal competente organo comunale entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati ad operare con DIA; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione purché il progetto di costruzione sia accompagnato da relazione tecnica, nella quale sia asseverata l'esistenza delle caratteristiche sopra menzionate.

5. Il competente ufficio comunale, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della DIA, provvede:

- a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dal presente articolo;
- c) a comunicare l'importo del contributo di costruzione;
- d) a notificare all'interessato le eventuali ragioni ostative che impediscono la realizzazione dell'intervento.

6. Entro il termine di cui al comma 5, in caso di incompletezza della documentazione, il competente ufficio comunale ne richiede l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori è interrotto sino al ricevimento degli atti necessari. La richiesta di integrazione non può essere reiterata.

7. I comuni stabiliscono modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, nell'osservanza dei seguenti criteri:

- a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro sei mesi dalla comunicazione di fine dei lavori o, in assenza di tale comunicazione, entro sei mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;
- b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 20 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

Art. 9. (*Modifiche alla legge regionale 8 luglio 1999, n. 19*)

1. Il comma 1 dell'articolo 4 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:

"1. La nomina della commissione edilizia è facoltativa."

2. Al comma 3 dell'articolo 4 della l.r. 19/1999, le parole: "eletti dal consiglio comunale" sono sostituite dalle seguenti: "nominati dal competente organo comunale".

3. Il comma 5 dell'articolo 4 della l.r. 19/1999, è sostituito dal seguente:

"5. Il regolamento edilizio indica gli interventi sottoposti al parere preventivo, non vincolante della commissione edilizia."

Art. 10. (Modifica alla legge regionale 9 agosto 1989, n. 45)

1. Al comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 agosto 1981, n. 27), le parole: "sentito il parere della Commissione comunale igienico-edilizia ed" sono soppresse.

Art. 11. (Modifiche alla legge regionale 3 aprile 1989, n. 20)

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 15 della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20 (Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici), è inserito il seguente:

"1 bis. I comuni danno immediata comunicazione alla direzione regionale competente del Ministero per i beni e le attività culturali delle autorizzazioni rilasciate e trasmettono contestualmente la relativa documentazione; gli stessi atti sono nei medesimi termini inviati alla Regione. Le citate autorizzazioni non divengono efficaci fino a quando non si sia provveduto alla loro trasmissione."

2. Dopo il comma 8 dell'articolo 16 della l.r. 20/1989, è inserito il seguente:

"8 bis. La competenza di cui all'articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137) è delegata ai comuni."

Art. 12. (Modifiche alla legge regionale 28 maggio 2007, n. 13)

1. Al comma 5 dell'articolo 18 della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia), la parola: "fotovoltaici" è sostituita dalle seguenti: "alimentati da fonti rinnovabili".

2. Al comma 6 dell'articolo 18 della l.r. 13/2007, le parole: "impianti fotovoltaici e il loro allacciamento alla rete di distribuzione" sono sostituite dalle seguenti: "impianti alimentati da fonti rinnovabili".

3. Alla lettera p) del comma 1 dell'articolo 21 della l.r. 13/2007, le parole: "impianti fotovoltaici e il loro allacciamento alla rete di distribuzione" sono sostituite dalle seguenti: "impianti alimentati da fonti rinnovabili".

Capo III.

**INTERVENTI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO
ESISTENTE**

Art. 13. (Modifica alla legge regionale 6 agosto 1998, n. 21)

1. Al comma 3 dell'articolo 1 della l.r. 21/1998, le parole: "alla data di entrata in vigore della presente legge" sono sostituite dalle seguenti: "al 31 dicembre 2008".

Art. 14. (Interventi di riqualificazione edilizia)

1. I comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati; con tali programmi i comuni individuano 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 o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione. Per gli edifici a destinazione commerciale sono comunque fatte salve le norme di settore.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35 per cento del volume preesistente.

3. La parziale ricostruzione di cui al comma 1 può avvenire sullo stesso sedime nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, mentre la cubatura eccedente, sommata alla premialità prevista al comma 2, può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi. La totale ricostruzione, compresa di ogni premialità, può avvenire in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi.

4. Gli interventi previsti ai commi 1, 2 e 3, volti al miglioramento della qualità 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 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte". L'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei valori della scala di prestazione sono dimostrati nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA, il loro conseguimento è certificato dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa, non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

5. 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 prevedere, anche tramite premi di cubatura entro il limite del 35 per cento della SUL e previa loro demolizione, il trasferimento in aree produttive 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. La Regione, allo scopo di incentivare la realizzazione di tali aree, può avvalersi degli strumenti di intervento previsti negli atti di programmazione adottati in attuazione della legge regionale 22 novembre 2004, n. 34 (Interventi per lo sviluppo delle attività produttive) e delle risorse finanziarie regionali, nazionali, comunitarie allo scopo destinate. I comuni disciplinano altresì la nuova destinazione d'uso dell'area di decollo dell'intervento prevedendone la riqualificazione paesaggistica.

6. 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 e le province, se richieste, contenente gli impegni delle parti.

7. La Regione sostiene altresì il recupero del patrimonio paesaggistico, favorendo la realizzazione di coperture e di mascheramenti di fabbricati esistenti a destinazione artigianale o produttiva che ne riducano l'impatto ambientale sul paesaggio.

8. Al fine di cui al comma 7, la Giunta regionale, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, individua i criteri di attribuzione e le modalità di erogazione del contributo utilizzando le procedure e gli stanziamenti di cui alla legge regionale 16 giugno 2008, n. 14 (Norme per la valorizzazione del paesaggio).

Art. 15. (Norme in materia di sicurezza)

1. In fase di ampliamento o ricostruzione degli edifici è fatto obbligo prevedere dispositivi utili a garantire la sicurezza in fase di manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto in tempi successivi alla ultimazione dello stesso. Sono fatti salvi tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza.

Capo IV.
ABROGAZIONI

Art. 16. (*Abrogazioni*)

1. Sono abrogate le seguenti disposizioni regionali:

- a) il quinto comma dell'articolo 26 della l.r. 56/1977;
- b) l'articolo 56 della l.r. 56/1977;
- c) l'articolo 52 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 56/77 e successive modificazioni).

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 14 luglio 2009

p. Mercedes Bresso
Il Vice Presidente
Paolo Peveraro

