



Assessorato politiche territoriali

L.r. 20/09
“Snellimento delle procedure in
materia edilizia e urbanistica”



Principi generali

La L.r. 20/09 "Snellimento delle procedure in materia edilizia e urbanistica", è stata approvata, l'8 luglio scorso, per consentire:

- d'incentivare lo sviluppo economico
- favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio anche sotto il profilo del risparmio energetico
- favorire lo snellimento procedurale con provvedimenti strutturali di natura definitiva per semplificare procedure legate al rilascio del titolo abilitativo a costruire e norme per il recupero del patrimonio esistente

Il provvedimento è articolato in quattro capi contenenti:

- il primo, norme a termine con incentivi pensati per stimolare investimenti nell'immediato, anche in deroga alle disposizioni contenute nei Piani Regolatori
- il secondo, norme definitive volte a semplificare disposizioni vigenti
- il terzo, norme definitive volte a promuovere interventi di riqualificazione edilizia
- Il quarto, l'abrogazione di norme non più attuali



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 1 Disposizioni a termine

Le disposizioni straordinarie del I capo della legge, realizzabili in deroga, sono entrate in vigore il 31 luglio 2009 e sono **valide fino al 31 dicembre 2011**, nello specifico si considerano validi i titoli edilizi e le denunce d'inizio attività presentati entro tale data

Ottenuta l'approvazione del progetto anche successivamente al 31 dicembre 2011, i lavori potranno essere iniziati ed ultimati entro i rispettivi termini previsti nel relativo titolo edilizio



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 2 Definizioni

Per l'applicazione della legge, si fa riferimento al concetto di unità edilizie, ovvero, quegli edifici con destinazione d'uso residenziale o ricettiva nonché gli edifici rurali ad uso abitativo. Solamente ai fabbricati con tali destinazioni d'uso sono applicabili le previsioni degli articoli 3 e 4 della legge

Per unità edilizie si intendono edifici uni e bi-familiari autonomi, dotati di aree esterne ad uso esclusivo; sono compresi anche fabbricati indipendenti per accesso e individuazione catastale, anche adiacenti ad altri edifici; sono comunque esclusi gli edifici cosiddetti a schiera e quelli di tipo condominiale



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 3 Interventi di ampliamento in deroga

E' consentito realizzare interventi di ampliamento delle unità edilizie uni e bi-familiari che, seppure in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, saranno assentiti a **condizione** che si utilizzino **tecnologie volte al risparmio energetico**, da quantificare tramite il **rispetto dei requisiti minimi prestazionali fissati dalla legge regionale n. 13/2007** in materia di rendimento energetico nell'edilizia o **almeno tramite la riduzione del 40% del fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva**

E' consentito in deroga un **incremento massimo del 20% della volumetria esistente per un massimo di 200 metri cubi** che può essere sommato alla previsione dello strumento urbanistico qualora non sia ancora stata realizzata



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 3 Interventi di ampliamento in deroga

Non è possibile comunque superare i **1200 metri cubi** di volumetria complessiva ad intervento compiuto, ottenuta sommando la volumetria esistente con l'ampliamento realizzato

Si potranno trasformare i **piani pilotis** in residenza, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie; l'applicazione è consentita anche per tipologie edilizie diverse da quelle uni e bi-familiari

L'ampliamento si applica anche **all'edilizia residenziale pubblica** sovvenzionata; per tali fabbricati non vi sono rimandi ad una tipologia edilizia particolare, quindi la possibilità di ampliare può essere applicata a tutte le tipologie edilizie



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 3 Interventi di ampliamento in deroga - limiti

Gli interventi in deroga possono essere realizzati elevando l'altezza fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano, senza derogare ai parametri qualitativi e all'indice di permeabilità dei suoli stabiliti nei piani regolatori, nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici; peraltro il Consiglio Regionale ha approvato con D.C.R. n. 267 – 31038 dell'8 luglio 2009, la modifica del sistema di calcolo delle distanze tra edifici (ribaltamento)

Regola comune per gli interventi in deroga è il divieto di modificare la destinazione d'uso degli edifici interessati

I limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'articolo 23 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., come specificati al comma 2, lettere a), b), c), non consentono di assentire l'ampliamento richiesto se vengono superati i valori ivi previsti

L'ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e non può costituire una nuova unità immobiliare a sé stante



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 4 Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga

Con deliberazione del Consiglio, il comune può individuare edifici residenziali, anche di proprietà comunale, da riqualificare attraverso interventi di demolizione totale o parziale e relativa ricostruzione in deroga allo strumento urbanistico vigente e con un premio di cubatura che varia dal 25% fino ad un massimo del 35% della volumetria preesistente

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono applicabili esclusivamente ad edifici con destinazione d'uso totalmente residenziale, o aventi al loro interno porzioni non superiori al 25% del volume complessivo con destinazione d'uso diversa e compatibile con quella residenziale. La quota di volumetria diversa da quella residenziale non è computata ai fini dell'ampliamento e non può essere aumentata



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 4 Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga

Le condizioni di risparmio energetico richieste prevedono l'utilizzo per la progettazione e realizzazione dei parametri del sistema di valutazione denominato **Protocollo Itaca 2009 – Regione Piemonte**, approvato con D.G.R. n. 10-11465 del 25 maggio 2009

L'ampliamento consentito è pari al **25%** se si raggiunge un valore **1,5** del Protocollo ITACA o è pari al **35%** se si raggiunge un valore di **2,5**

Le limitazioni urbanistico-edilizie previste sono le medesime già esposte per l'articolo 3 (altezza, distanze, indice di permeabilità, densità fondiaria massima, destinazione d'uso)

Il Comune, con la deliberazione d'individuazione degli edifici residenziali da riqualificare, disciplina le relative modalità e tipologie che devono prevedere la ricostruzione all'interno della stessa unità catastale nella quale è avvenuta la demolizione, e devono rispettare le caratteristiche tipologiche del contesto



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 5 Limitazioni

Gli edifici, gli ambiti ed, in genere, le aree in cui gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 non sono ammessi sono quelli **individuati dallo strumento urbanistico**, 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

Nelle aree a parco nazionale e nelle aree protette, istituite con legge regionale, comprese le aree contigue se espressamente indicate nella legge istitutiva, non sono consentiti interventi



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 5 Limitazioni

Negli immobili e nelle aree elencate all'articolo 136 ed in quelle oggetto di tutela ai sensi dell'articolo 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono ammessi solo gli interventi di ampliamento in deroga di cui all'art. 3 della legge, previa autorizzazione paesaggistica; sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 4 della legge

Nelle aree tutelate per legge, ai sensi dell'articolo 134, lettere b) e c), del decreto legislativo n. 42/2004, previa autorizzazione paesaggistica, sono ammessi sia gli interventi di ampliamento in deroga, sia quelli di demolizione e ricostruzione in deroga



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 6 Facoltà dei comuni

I comuni hanno facoltà, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge ovvero, dal 31 luglio al 29 settembre 2009, di escludere tutto o parte del proprio territorio dall'applicazione delle disposizioni straordinarie che, agli articoli 3 e 4 della legge, disciplinano gli ampliamenti e le demolizioni e ricostruzioni

I comuni, inoltre, senza dover rispettare alcun termine, possono indicare quali parametri quantitativi e qualitativi del piano regolatore non devono essere derogati nell'applicazione delle disposizioni degli articoli 3 e 4 della legge



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 7 Interventi in deroga per l'edilizia produttiva

E' possibile soppalcare, in deroga, gli edifici produttivi o artigianali, effettivamente utilizzati e legittimamente realizzati, fino al 30% della superficie utile lorda (SUL) esistente per i quali sia esaurita la SUL consentita

E' possibile ampliare, in deroga, gli edifici produttivi o artigianali, legittimamente realizzati, del 20% della SUL nel limite massimo di 200 metri quadrati

Gli interventi previsti, anche se non sottoposti alle limitazioni degli art. 5 e 6, sono soggetti al rispetto delle norme sulle distanze dai confini, dalle strade e sulle distanze tra edifici, ai vincoli ed alle relative autorizzazioni in materia paesaggistico - ambientale, difesa del suolo, PAI, sismica, ecc, ove richieste



Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

Art. 7 Interventi in deroga per l'edilizia produttiva

Riguardo agli edifici a finalità ricettive, equiparati agli edifici residenziali, ai fini della legge vanno considerati quegli edifici già individuati nello strumento urbanistico vigente come a finalità ricettive, alla data del 31 luglio 2009

Su questi edifici sono ammessi gli interventi previsti dalla legge agli articoli 3 e 4 e si applicano le limitazioni relative ai vincoli di cui all'articolo 5 e 6

Si ricorda comunque che tutte le condizioni relative al risparmio energetico dettate dagli articoli 3 e 4, vanno rispettate anche per gli edifici ricettivi



Capo II - Disposizioni di snellimento

Art. 8 Denuncia d'inizio attività

La legge recepisce l'applicazione della Dia secondo le disposizioni statali vigenti, prevedendo le modalità di esecuzione dei relativi controlli ai sensi del DPR 380/2001

La legge prevede inoltre l'obbligo di controllare a campione almeno il 20% degli interventi edilizi assentiti



Capo II - Disposizioni di snellimento

Art. 9 Commissione edilizia

La legge risolve la questione dell'obbligatorietà della Commissione edilizia, contenuta nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, e contrastante oramai con la normativa statale sopravvenuta; la modifica rende il Comune libero di nominare o meno la commissione, pur continuando a prevederne la composizione nel regolamento edilizio

Attribuisce genericamente "al competente organo comunale" il potere di nomina dei componenti della Commissione edilizia in modo da consentire ai Comuni di individuare l'organo (Sindaco, Giunta, Consiglio Comunale, Dirigente) a cui conferire il potere di nomina, sulla base delle disposizioni legislative vigenti e anche alla luce degli Statuti Comunali



Capo II - Disposizioni di snellimento

Art. 10 Modifica alla legge regionale 45/89

Per coordinamento con la non obbligatorietà della nomina della C.E., viene abrogato l'obbligo di acquisire il parere di tale commissione per eseguire interventi in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico

Art. 11 Modifica alla legge regionale 20/89

I comuni sono competenti all'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del D.lgs 42/2004

Art. 12 Modifica alla legge regionale 13/07

L'installazione di impianti fotovoltaici viene sostituita con la possibilità di installare impianti alimentati da fonti rinnovabili



Capo III – Interventi per la riqualificazione

Art. 13 Modifica alla legge regionale 21/98

E' prorogato di 10 anni il termine per recuperare i sottotetti esistenti

Art. 14 Interventi di riqualificazione edilizia

La legge prevede norme per il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente. Mira a sollecitare i comuni a prevedere azioni partecipate, anche con premi di cubatura fino al 35% del volume esistente e attraverso tecniche di perequazione, per riqualificare gli edifici legittimamente realizzati ma ritenuti incongrui, in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali. Il provvedimento riguarda tutte le tipologie edilizie

E' prevista la possibilità di rilocalizzare edifici produttivi o artigianali, localizzati in posizioni incongrue, nelle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) e sono previsti incentivi regolati dalla legge regionale 16 giugno 2008, n. 14 per favorire il recupero del patrimonio paesaggistico, riducendo l'impatto visivo dei fabbricati produttivi esistenti con la realizzazione di mascheramenti e coperture



Capo IV – Abrogazioni

Art. 15 Abrogazioni

Viene abrogato il comma 5 dell'art. 26, che prevedeva il rilascio di preventiva autorizzazione regionale per la realizzazione di nuovi impianti industriali con oltre 200 addetti

Viene abrogato l'art. 56 della Lr 56/77 che prevedeva l'autorizzazione edilizia