

### **Appunti dell'intervento al Convegno 29.03.2023**

1 L'art. 2 L.R. 7/2022 introduce modifiche all'art. 17 della L.R. 56/1977 con la previsione delle varianti di adeguamento, oltre che al P.R.G.C., al P.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale Piemontese il 3 ottobre 2017 nell'ambito dell'attività di pianificazione regionale per il governo del territorio.

Le varianti di adeguamento al P.P.R. sono soggette al procedimento di approvazione previsto per le varianti generali e strutturali.

2 L'Art. 3 L.R. 7/2022 ha modificato l'art. 2 della L.R. 16/2018.

La L.R. 16/2018, all'art. 2, definisce rustici i manufatti esistenti delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio-urbano e utilizzati a servizi delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili.

L'art. 3 L.R. 7/2022 definisce come rustici i manufatti esistenti delimitati da tamponamenti almeno su tre lati, individuati a catasto terreni o edilizio-urbano e utilizzato a servizio dell'attività agricole passate o presenti o per funzioni accessorie presenti o di altre attività economiche.

Dopo la lettera d) del co. 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018, l'art. 3 della L.R. 7/2022 introduce la lettera d) bis: “per edifici o parte di edifici legittimi si intendono quelli per i quali è stato rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, mentre per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era richiesta il previo rilascio del titolo abilitativo (ante 01/09/1967) l'acquisizione del titolo abilitativo edili-

zio ancorché in presenza di disposizioni locali diverse lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto e da altri documenti probanti quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o da altro atto pubblico o privato di cui si è 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.

E' stata sollevata la questione di legittimità costituzionale con l'impugnazione governativa in quanto la definizione di edifici o parte di edificio legittimi si discosta dallo stato legittimo previsto dal D.P.R. 380/2001 e perché, oltre alla legge, ignora le altre fonti d'obbligo che prevedono di munirsi di licenza edilizia compresi i regolamenti comunali.

**3** Significativo è l'art. 4 della L.R. 7/2022 che inserisce l'art. 2 bis nella L.R. 16/2018 che, a proposito dell'incremento del carico antropico per gli edifici a destinazione residenziale o con essa compatibile e per gli edifici a destinazione turistico recettiva e per i rustici, afferma che non costituiscono incremento del carico antropico gli interventi per il recupero di volumi esistenti anche a seguito di crolli e demolizioni compresi i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal Piano regolatore generale vigente e per gli edifici di cui al co. 1 è ammesso anche l'aumento del numero delle unità immobiliari.

**4** L'art. 5 della L.R. 7/2022 che ha modificato l'art. 3 della L.R. 16/2018 a proposito del riuso e della riqualificazione degli immobili alla lettera b) prevede che le costruzioni private realizzate nell'ambito delle dispo-

sizioni urgenti per l'economia privata siano soggette al previo rilascio del permesso di costruire subordinato a deliberazione comunale che dichiara, oltre il resto, l'interesse pubblico dell'iniziativa del progetto.

La norma è stata investita di questione di legittimità costituzionale relativamente alle disposizioni secondo le quali la L.R. consentirebbe di derogare rispetto a quanto previsto dal P.R.G. e dal P.P.R.

**5** L'art. 7 della L.R. 7/2022 ha sostituito l'art. 5 della L.R. 16/2018 prevedendo diversi meccanismi di premialità.

La novità più significativa in materia di edifici o parte di essi con destinazione totalmente e in parte residenziale turistico ricettivo e direzionale previsto dal P.R.G.C. vigente sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 25% della superficie del volume legittimamente esistente calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio e dal P.R.G.C. vigente solo per gli edifici residenziali esistenti uno o bifamiliari comunque è ammesso un ampliamento di 30 mq o 90 mc.

Altri meccanismi variabili di premialità sono previsti per gli edifici con altra destinazione d'uso secondo lo strumento urbanistico.

La norma è stata anch'essa investita di questione di legittimità costituzionale per plurimi rilievi di incostituzionalità poiché la disciplina premiale consentirebbe di derogare rispetto agli standard ad operatività differita stabiliti a livello statale con particolare riferimento al D.M. 1444 del 1969.

**6** Altrettanto significativa è la norma contenuta nell'art. 8 della L.R. 7/2022 che ha modificato l'art. 6 della L.R. 16/2018.

La L.R. 16/2018 prevedeva, oltre al resto, il recupero dei sottotetti legittimamente realizzati da almeno 5 anni.

La novità più significativa introdotta dalla L.R. 7/2022 consiste nel consentire il recupero dei sottotetti, non soltanto esistenti all'entrata in vigore della presente legge, ma anche di quelli da realizzare dopo tale data, il cui recupero è consentito purché siano decorsi tre anni dalla realizzazione o ad avvenuto perfezionamento delle pratiche di legittimazione.

Inoltre, l'art. 6 della L.R. 16/2018 prevedeva che gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvenissero senza alcuna modificazione dell'altezze di colmo e di gronda o delle vie di dipendenza delle falde salvo restando gli eventuali incrementi consentiti dal P.R.G.C. vigenti nonché quelli necessari all'efficientamento energetico. La L.R. 7/2022 prevede che gli interventi al recupero dei sottotetti esistenti possono prevedere anche modificazioni del colmo di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui al co. 3 nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale.

Vi è poi una sensibile riduzione dell'altezza media: mt. 1,40.

In riferimento alla disciplina igienico-sanitaria, l'art. 8 consente di derogare ai requisiti prescritti dal D.M. 5 luglio 1975, che, reca "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1986 relativo alle altezze minime ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione". La norma è stata investita di questione di legittimità costituzionale, soprattutto nella parte in cui prevede un ampliamento dell'ipotesi in cui è consentito il recupero dei

sottotetti contemplando anche il recupero di quelli che non sono stati ancora realizzati.

**7** Significativi sono poi le norme sulla decostruzione introdotte dall'art. 10 della L. 7/2022 che ha sostituito l'art. 8 della L.R. 16/2018.

L'art. 8 della L.R. 16/2018 prevedeva genericamente la decostruzione degli edifici localizzati in zona agricola realizzati dopo il 1950 purché legittimi alla data della richiesta di intervento che potevano formare oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 25%.

L'art. 10 della L.R. 7/2022 viceversa molto più articolato prevede che gli edifici localizzati in zona agricola, legittimi alla data della richiesta di intervento, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 40% della superficie coperta esistente con un limite di 2000 mc, utilizzabile in altra area urbanizzata o adiacente ad un'area urbanizzata edificata dello stesso comune, previa variante urbanistica semplificata approvata ai sensi dell'art. 17 bis co. 5 della L.R. 56/1977.

Anche questa norma è stata investita di questione di legittimità costituzionale introducendo degli indici di edificabilità che non garantiscono l'armonizzazione al P.P.R. e soprattutto al codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

**8** L'art. 11 della L.R. 7/2022 ha inserito, dopo l'art. 8, l'art. 8 bis che sono le norme della localizzazione dei fabbricati localizzati in area a rischio idraulico o geologico.

Si tratta dei fabbricati nelle fasce fluviali a) e b) di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografico del fiume Po e in tal caso

gli interventi sono soggetti a deliberazione comunale che stabilisca i tempi di demolizione ed i volumi esistenti ed all'impermeabilizzazione e rinaturalizzazione dell'area di pertinenza ricollocazione in area già dotata di opere di urbanizzazione primarie e quant'altro.

Anche questa norma è stata investita di questione di legittimità costituzionale proprio per la mancata armonizzazione con il P.P.R e soprattutto poiché violerebbe il principio della leale collaborazione nella pianificazione obbligatoria di Stato Regioni in materia concorrente.

9 Altrettanto significativa, in tema di disciplina edilizia degli interventi, sono le novità introdotte dall'art. 18 della L.R. 7/2022 che si riferisce al recupero con cambio di destinazione d'uso dei vani e locali interrati o semi interrati prevedendo sostanzialmente due ipotesi.

La prima ipotesi è che l'intervento avvenga con opere edilizie; la seconda senza opere edilizie.

Se il recupero con cambio di destinazione d'uso dei vani e locali interrati o semi interrati avviene con opere edilizie, l'intervento è soggetto al previo rilascio del titolo abilitativo ed al regime economico amministrativo previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, (Contributo per il rilascio del permesso di costruire).

Se il recupero con cambio di destinazione d'uso avviene senza opere edilizie, in tal caso è sufficiente la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) al Comune e il pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Anche tale norma è stata investita di questione di legittimità costituzionale.

zionale prevedendo una deroga rispetto al regime ordinario previsto dal D.P.R. 380/2001 per la mancata, o, quanto meno, per la violazione dell'obbligo di codificazione tra lo Stato e le Regioni in materia concorrente.