

Guida al PIANO CASA della Regione PIEMONTE



(aggiornata a settembre 2013)

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	pag. 3
IL PIANO CASA IN PIEMONTE.....	pag. 4
EDIFICI RESIDENZIALI, Ampliamento volumetrico.....	pag. 6
EDIFICI RESIDENZIALI, Demolizione e ricostruzione.....	pag. 9
EDIFICI NON RESIDENZIALI, Ampliamento.....	pag. 11
RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	pag. 12
ESCLUSIONI.....	pag. 13
COME APPLICARE IL PIANO CASA.....	pag. 14
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	...pag. 16

INTRODUZIONE

Il **Piano Casa** consiste in un insieme di provvedimenti legislativi e di incentivi economici per consentire l'ampliamento di abitazioni e immobili a uso diverso da quello residenziale. Il termine è stato coniato per l'housing sociale, ma la sua portata si è arricchita inglobando anche l'edilizia privata.

In un primo momento, infatti, con la denominazione "Piano Casa" si definivano solo le soluzioni individuate dalle pubbliche amministrazioni per risolvere il disagio sociale causato dalla carenza di alloggi.

Più comunemente, però, il **Piano Casa** ha assunto una connotazione diversa, passando per la liberalizzazione dell'edilizia e lo snellimento delle procedure burocratiche attraverso il ricorso alla Dia, Denuncia di inizio attività. Le misure di semplificazione sono state ideate per rilanciare il settore delle costruzioni, gravato dalla crisi economica in atto.

A marzo 2009 l'Esecutivo ha infatti lanciato un pacchetto di interventi per l'aumento delle cubature sugli edifici esistenti, contenenti anche la possibilità di effettuare ampliamenti in seguito alla totale demolizione di un edificio. Interventi da effettuare per un periodo non inferiore a 18 mesi in deroga alla normativa in vigore, prevedendo anche un insieme di semplificazioni al Testo Unico dell'edilizia.

I beneficiari di questa tipologia di misure sono i **proprietari** degli immobili, che avvalendosi di una norma temporanea possono migliorare la qualità della propria abitazione, immettendo nel sistema capitali immobilizzati in grado di sostenere l'occupazione e le attività del comparto edile.

È attribuita una notevole importanza anche alla tutela della sicurezza, possibile con l'applicazione delle **NTC**, Norme tecniche per le costruzioni, in vigore da luglio 2009. Previsto quindi il rispetto della legislazione in materia antisismica, così come il divieto di effettuare gli interventi nelle aree a rischio idrogeologico.

Dal momento che la Costituzione attribuisce alle **Regioni** la competenza legislativa in materia di edilizia e urbanistica, il percorso normativo per la definizione degli ampliamenti in funzione anticrisi è proseguita su base locale, creando una situazione differenziata sul territorio nazionale. Sono gli enti locali a decidere a quale tipologia di edifici estendere gli interventi, stabilendo o meno il divieto di applicazione della legge per gli immobili anche solo parzialmente abusivi o vincolati, i beni culturali, le aree di pregio paesaggistico e quelle sotto tutela.

IL PIANO CASA IN PIEMONTE

La **Legge Regionale del 14 luglio 2009 n. 20** “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica” è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 28 del 16 luglio 2009, ed è entrata in vigore il 31 luglio.

La legge prevede interventi di ampliamento sugli edifici residenziali o a destinazione diversa. Al contrario, la sostituzione edilizia attraverso lavori di demolizione e ricostruzione con aumento di cubatura è consentita solo sugli immobili a uso abitativo.

Data la situazione di crisi che ha colpito il comparto dell’edilizia, la disposizione predisposta dalla Regione mira ad incentivare gli investimenti privati per l’ingrandimento o la riqualificazione di abitazioni, ma anche di immobili non residenziali.

Ai cittadini è data la possibilità di riqualificare un edificio, ma anche di ingrandirlo aumentandone la volumetria. Diventa infatti possibile ricavare una o più stanze aggiuntive per rispondere al fabbisogno abitativo o produttivo, con un investimento minore rispetto all’acquisto di una nuova casa o di un altro capannone.

L’obiettivo è raggiungibile con la semplificazione delle procedure e il ricorso generalizzato alla **Dia**, Denuncia di inizio attività, o in alternativa al **permesso di costruire**. Tutto per incentivare la domanda di interventi, in modo da sostenere l’occupazione e il giro di affari del settore costruzioni, caratterizzato prevalentemente da piccole e medie imprese, messe in difficoltà dall’attuale congiuntura economica, ma in grado di effettuare la tipologia di micro interventi previsti dalla legge sul patrimonio edilizio privato.

Alla legge è riconosciuto carattere straordinario. Per questo motivo e per il suo ruolo anti-crisi prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali, degli strumenti urbanistici e delle leggi regionali in contrasto con essa.

La straordinarietà della disposizione implica anche un effetto a tempo determinato. La norma il **31 dicembre 2011**.

Ai sensi della **Circolare 4/Pet** del 21 settembre 2009, è stato chiarito che i benefici del Piano Casa possono estendersi agli edifici che hanno recuperato i sottotetti a fini abitativi ai sensi della legge regionale 21/1998, ma solo se la dichiarazione di ultimazione lavori è stata presentata entro il 31 luglio 2009. Negli altri casi le due norme sono invece alternative.

L’applicazione della legge si articola in tre livelli:

- **Ampliamento degli edifici residenziali**, che usufruiscono di un premio di cubatura fino al 20%;
- **Demolizione e ricostruzione degli immobili residenziali**, con un bonus del 25% se si raggiunge il livello 1,5 del Protocollo Itaca 2009 o del 35% se si ottiene il valore 2,5 del Protocollo Itaca 2009;
- **Ampliamento dei fabbricati non residenziali**, attuabile con un incremento della superficie utile lorda fino al 20%.

Il Piano Casa del Piemonte in sintesi

Edifici	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Titolo abilitativo	Riduzione oneri concessori	Esclusioni	Termine per le istanze
Residenziali	20%	25% con valore 1.5 Protocollo Itaca sintetico 2009 35% con valore 2.5 Protocollo Itaca sintetico 2009	Dia o permesso di costruire	20% se si eliminano le barriere architettoniche	-edifici abusivi -centri storici -architettura rurale -parchi e aree protette	31 dicembre 2014
Non residenziali	20%		Dia o permesso di costruire		-zone sismiche -aree di interesse pubblico -rustici -sottotetti ultimati dopo il 31/7/2009 -edifici a schiera -condomini	

EDIFICI RESIDENZIALI

Ampliamento volumetrico

Aumenti di cubatura previsti dalla legge

La Legge regionale sul Piano Casa consente interventi di ampliamento, in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, sugli edifici esistenti legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo all'entrata in vigore della legge.

Sono possibili ampliamenti fino al **20%**, per un incremento massimo di 200 metri cubi, sulle **unità edilizie** mono e bifamiliari in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi. Ad intervento compiuto, la volumetria complessiva data da quella esistente sommata all'ampliamento realizzato non deve superare i 1200 metri cubi.

Per **unità edilizie** si intendono gli edifici residenziali e rurali a uso abitativo necessari alle esigenze di proprietari dei fondi, imprenditori agricoli professionali, salariati fissi e addetti alla conduzione del fondo

Se gli strumenti urbanistici prevedono la possibilità di ampliamento del 20% per motivi igienico-funzionali, e questo è già stato realizzato, è possibile realizzare in deroga un ulteriore aumento di cubatura fino al **20%** per un incremento massimo di 200 metri cubi.

I territori in cui gli strumenti urbanistici non prevedono la possibilità di ampliamento per motivi igienico-funzionali potranno in ogni caso usufruire del premio volumetrico fissato dal Piano Casa.

In deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, gli ampliamenti del **20%** sono ammessi anche sugli edifici di **edilizia residenziale pubblica sovvenzionata**. Gli interventi devono migliorare la qualità architettonica e ambientale, nonché la sicurezza e l'accessibilità attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche. Per i lavori è obbligatorio l'utilizzo di tecnologie per il raggiungimento del valore 1 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca Sintetico 2009".

Sono ammessi interventi di **ampliamento** degli edifici residenziali, chiusura di loggiati e porticati in fabbricati a schiera, previa presentazione del progetto unitario. Oltre al vincolo di utilizzare tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, alla fine dei lavori la volumetria complessiva non deve superare i 1200 metri cubi.

Negli edifici ultimati entro il 2008 è consentita, in deroga, la trasformazione in residenza del **piano pilotis**, a condizione che le opere realizzate siano conformi alle prescrizioni igienico-sanitarie e alle norme sul 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. La **Circolare 4/Pet**, oltre ad includere le tipologie edilizie diverse da quelle uni e bi-familiari, ha chiarito che in conseguenza della trasformazione è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari.

Il **piano pilotis** è uno spazio aperto, comune e/o di pertinenza esclusiva, posto al livello del piano terra, con una struttura realizzata solitamente in calcestruzzo armato e/o in acciaio. Può essere adibito a portico o ad altre utilizzazioni.

I benefici del Piano Casa possono estendersi agli edifici che hanno recuperato i **sottotetti** a fini abitativi ai sensi della legge regionale 21/1998, ma solo se la dichiarazione di ultimazione lavori è stata presentata entro il 31 luglio 2009.

Vincoli di applicabilità per gli interventi edilizi

Gli interventi di ampliamento volumetrico devono consentire il miglioramento della **qualità** architettonica, della **sicurezza** e dell'accessibilità degli edifici.

Gli aumenti volumetrici sono subordinati alla riduzione del **fabbisogno di energia primaria** fino al raggiungimento dei requisiti fissati dalle norme per il rendimento energetico in edilizia. Se non è possibile, la riduzione deve almeno attestarsi al 40%. Le nuove soglie devono essere dimostrate nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o alla Dia, ma anche mediante la redazione dell'attestato di qualificazione energetica ai sensi del d.lgs.192/2005.

Il Piano Casa, modificando la LR 13/2007, introduce anche l'obbligo per le nuove costruzioni e gli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione, con superficie utile superiore a 1000 mq, di installare impianti alimentati da **fonti rinnovabili** per la produzione di energia elettrica

La conformità delle opere alla relazione tecnica e all'attestato di qualificazione energetica deve essere asseverato dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori. In caso contrario non può essere rilasciato il certificato di **agibilità**.

Gli ampliamenti non possono superare l'**altezza massima** consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano, né derogare a parametri qualitativi, indice di permeabilità dei suoli e limiti di **densità fondiaria**.

Gli interventi devono essere realizzati in **soluzione unitaria** con l'unità abitativa principale, nel rispetto delle sue caratteristiche formali. Con l'ampliamento non si può costituire una nuova unità abitativa. È obbligatorio anche il rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici, fissate dagli strumenti urbanistici.

Per l'esecuzione dei lavori è necessario presentare il **Durc**.

A meno che non sia previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, è vietato il **cambio di destinazione d'uso** degli edifici.

Gli interventi possono essere realizzati con la presentazione della **Dia** o con la richiesta del **permesso di costruire** entro il 31 dicembre 2011.

La **Dia** è un'autocertificazione, presentata da un professionista iscritto agli albi degli architetti, ingegneri, geometri, periti agrari, periti edili, che si assume la responsabilità del rispetto delle norme urbanistiche. Ha il carattere di atto privato che viene protocollato dal Comune

Il contributo relativo agli **oneri di urbanizzazione** è ridotto in misura pari al 20% per gli interventi edilizi che prevedano il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/1989.

Il **Permesso per costruire** è un provvedimento amministrativo formale cartaceo con numero e data che autorizza l'attività di trasformazione del territorio, in conformità alla pianificazione

È obbligatorio prevedere dispositivi utili a garantire la **sicurezza** in fase di manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto in tempi successivi alla sua ultimazione. Per l'approvazione degli interventi è necessario anche il rispetto delle norme vigenti in materia antisismica, antincendio e igienico sanitaria.

EDIFICI RESIDENZIALI

Demolizione e ricostruzione

Aumenti di cubatura previsti dalla legge

I Comuni possono individuare con delibera consiliare gli 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 e ai regolamenti edilizi.

La sostituzione edilizia coinvolge edifici residenziali legittimamente realizzati, ma anche quelli che al loro interno contengono porzioni con destinazioni d'uso diverse non superiori al 25% del volume complessivo dell'edificio e compatibili con la destinazione abitativa.

L'aumento volumetrico per i fabbricati demoliti e successivamente ricostruiti è consentito fino al **25%** se si utilizzano tecnologie che permettono il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica attestata dal valore 1,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca Sintetico 2009".

Il bonus di cubatura sale invece al **35%** se grazie alle tecniche utilizzate si raggiunge il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca sintetico 2009".

Vincoli di applicabilità per gli interventi edilizi

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono migliorare la qualità architettonica e gli standard di sicurezza.

I nuovi immobili devono essere ricostruiti secondo le caratteristiche tipologiche dei fabbricati abbattuti e rispettare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano, e i limiti di densità fondiaria. Obbligatoria anche la realizzazione nel rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e tra edifici.

L'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei limiti di cubatura in base alla prestazione energetica sono dimostrati nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della Dia e devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori. In caso contrario non può essere rilasciato il certificato di **agibilità**.

Per l'esecuzione dei lavori è necessario presentare il **Durc**.

A meno che non sia previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, è vietato il **cambio di destinazione d'uso** degli edifici.

Gli interventi possono essere realizzati con la presentazione della **Dia** o la richiesta del **permesso di costruire** entro il 31 dicembre 2011.

Il contributo relativo agli **oneri di urbanizzazione** è ridotto in misura pari al 20% per gli interventi edilizi che prevedano il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/1989.

È obbligatorio prevedere dispositivi utili a garantire la **sicurezza** in fase di manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto in tempi successivi alla sua ultimazione. Per l'approvazione degli interventi è necessario anche il rispetto delle norme vigenti in materia antisismica, antincendio e igienico sanitaria.

EDIFICI NON RESIDENZIALI

Ampliamento

La Legge regionale sul Piano Casa consente interventi di ampliamento, in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, sui fabbricati esistenti legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo all'entrata in vigore della legge.

Negli edifici produttivi o artigianali sono ammessi interventi di ampliamento pari al **20%** della Sul, Superficie utile lorda, fino a un massimo di 200 metri quadrati, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi.

I fabbricati esistenti, per i quali sia esaurita la Sul consentita, possono essere **soppalcati** per un aumento massimo del **30%** della Sul esistente.

Gli interventi possono essere realizzati con la presentazione della **Dia** o in alternativa con la richiesta del **permesso di costruire** entro il 31 dicembre 2011.

Gli standard derivanti dall'aumento della Sul, se non reperibili, devono essere monetizzati.

Il contributo relativo agli **oneri di urbanizzazione** è ridotto in misura pari al 20% per gli interventi edilizi che prevedano il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/1989.

È obbligatorio prevedere dispositivi utili a garantire la **sicurezza** in fase di manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto in tempi successivi alla sua ultimazione. Per l'approvazione degli interventi è necessario anche il rispetto delle norme vigenti in materia antisismica, antincendio e igienico sanitaria.

Gli **edifici a finalità ricettiva** sono equiparati a quelli produttivi e godono delle stesse possibilità di ampliamento.

Le **strutture ricettive** erano inizialmente equiparate agli edifici produttivi dall'articolo 7 comma 3. La Finanziaria regionale, L.R. 30/2009, ha abrogato la disposizione e ricondotto gli alberghi alla destinazione produttiva.

RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

La legge regionale sul Piano Casa introduce la possibilità per i Comuni di individuare ambiti su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica, **da attuare in collaborazione con gli operatori privati**. Possono così essere **reperiti** edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali.

Per incentivare questa tipologia di interventi sono previsti ampliamenti, demolizioni totali o parziali e ricostruzioni, con premio di cubatura fino al **35%**.

La parziale ricostruzione può avvenire sullo stesso sedime nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, mentre la cubatura eccedente, sommata alla premialità del 35%, così come la ricostruzione totale può essere effettuata in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi.

Gli interventi sono ammessi a condizione che si utilizzino tecnologie per favorire il risparmio energetico, in grado di ottenere almeno il valore 2.5 del Protocollo Itaca.

I Comuni possono individuare anche **edifici produttivi o artigianali** localizzati in posizioni incongrue sui quali riconoscere un aumento di cubatura fino al **35%** della SUL e previa loro demolizione, il trasferimento in aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA).

A differenza delle precedenti tipologie di incentivo, queste misure hanno una validità a **tempo indeterminato**.

ESCLUSIONI

Il Piano Casa prevede ambiti di non applicabilità per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione.

Sono infatti esclusi:

- Gli **edifici abusivi**, che al momento della presentazione della Dia o della richiesta del permesso di costruire risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo, fatti salvi quelli realizzati prima che il titolo diventasse obbligatorio;
- Gli edifici situati in **centri storici** o nelle aree esterne d'interesse storico e paesaggistico;
- Immobili civili o di **architettura rurale** con valore storico-artistico, ambientale o documentario;
- **Parchi** nazionali e aree protette;
- Le costruzioni situate in **zona sismica**, individuate dai piani regolatori ai sensi della Legge 64/1974;
- Sugli edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole **interesse pubblico** ai sensi degli articoli 136 e 157 del d. lgs. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, sono consentiti solo gli interventi di ampliamento volumetrico previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica;
- Gli edifici che avendo recuperato i **sottotetti** a fini abitativi, ai sensi della legge regionale 21/1998, hanno presentato la dichiarazione di ultimazione lavori dopo il 31 luglio 2009;
- I **rustici**, ai quali si applica esclusivamente la L.R. 9/2003;
- Gli **edifici a schiera** e i **condomini**, caratterizzati solitamente da una progettazione unitaria.

Prima di progettare un ampliamento volumetrico o di superficie, nonché un intervento di demolizione e ricostruzione, è quindi necessaria una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune in cui ricade l'immobile da sottoporre ai lavori, al quale deve essere successivamente presentata la Dia. (vedi cap. "Come applicare il Piano Casa")

COME APPLICARE IL PIANO CASA

Per l'avvio e la realizzazione degli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione i privati interessati devono far fronte a vari adempimenti rispondenti alla logica dello snellimento burocratico promosso dalla normativa.

È necessario innanzitutto prendere visione delle misure contenute nel Piano Casa regionale, LR 20/2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 28 del 16 luglio 2009. Per la realizzazione degli interventi la norma prevede il ricorso alla Dia o al permesso di costruire.

Dal momento che è stata riconosciuta agli Enti Locali la possibilità di limitare la portata degli interventi a determinate aree o tipologie di edifici, il cittadino o il progettista interessato, prima di presentare l'istanza all'Ufficio Tecnico, deve controllare i contenuti della **delibera eventualmente emanata dal Comune** nel quale è situato l'edificio da ampliare o sostituire.

Per passare all'applicazione pratica e ottenere una valutazione sulla fattibilità degli interventi è necessario contattare un **progettista abilitato**.

I passaggi successivi consistono nel dotarsi di una attestazione del titolo di legittimazione e dell'asseverazione del professionista abilitato, che dovrà in seguito redigere gli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente.

Ai sensi del DPR 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia, nel caso di intervento su **un immobile vincolato** è obbligatorio richiedere il parere dell'autorità competente.

Il progettista abilitato, incaricato dei lavori, deve redigere una autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.

Una volta raccolta tutta la documentazione necessaria, fino al **31 dicembre 2014** si può presentare la **Dia** all'Ufficio Tecnico del Comune o della Circoscrizione di competenza.

In base al Testo Unico dell'Edilizia, Dpr 380/2001, la Dia deve essere presentata almeno **30 giorni** prima dell'effettivo inizio dei lavori. L'Amministrazione comunale entro 60 giorni può controllare il progetto, sospendere i lavori, chiedere modifiche o il ripristino della situazione preesistente.

Entro 30 giorni dalla presentazione della Dia, invece, l'Ufficio Tecnico deve verificare la completezza della documentazione e fissare il **contributo di costruzione**.

Il privato deve in seguito richiedere al progettista abilitato un certificato di **collaudo finale** che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. La legge regionale prevede inoltre controlli a campione da effettuare sugli interventi ultimati o in corso di realizzazione.

In alternativa a questo procedimento, nel caso in cui la realizzazione dell'intervento sia subordinata al rilascio del **permesso di costruire**, il proprietario dell'immobile o il progettista abilitato deve presentare domanda al Comune o allo Sportello Unico per l'edilizia.

Alla richiesta devono essere allegati una attestazione concernente il titolo di legittimazione, gli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.

Il Comune o lo sportello unico per l'edilizia comunica entro dieci giorni il nominativo del responsabile del procedimento, che entro **60 giorni** cura l'istruttoria, acquisisce i pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia, e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una **proposta di provvedimento**, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento qualora ritenga necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può richiederle nello stesso termine dei **60 giorni**, illustrandone le ragioni. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

Se per la realizzazione dell'intervento è necessario acquisire atti di assenso di altre amministrazioni, il Comune o lo sportello unico per l'edilizia, convoca entro 60 giorni una **conferenza di servizi**.

Il **provvedimento finale** è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale o dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento o dall'esito della conferenza dei servizi. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati e al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Il termine dei 60 giorni può essere raddoppiato nei Comuni con più di 100 mila abitanti per progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.

Il proprietario dell'immobile è tutelato dall'inerzia delle Amministrazioni perché l'infruttuosa decorrenza dei termini per il rilascio del richiesto titolo abilitativo, costituisce il presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

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, presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, sono realizzabili con Dia.

In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati con Dia:

- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi;
- interventi di nuova costruzione, se sono in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Riportiamo di seguito il testo integrale della Legge Regionale 20/2009 per il rilancio del settore edilizio, alla quale hanno fatto seguito ulteriori disposizioni applicative, nonché le maggiori norme di settore. Le disposizioni abrogate sono evidenziate in grigio.

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

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

Ulteriore documentazione

[Circolare del 21 settembre 2009 n. 4/PET](#) "Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica"

[Legge regionale del 28 maggio 2007 n. 13](#) "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"

[Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192](#) "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

[Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42](#) "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"

[Legge regionale del 29 aprile 2003 n. 9](#) "Norme per il recupero funzionale dei rustici"

[Legge regionale del 06 agosto 1998 n. 21](#) "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti"

[Legge del 9 gennaio 1989 n. 13](#) "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"

[Legge del 2 febbraio 1974 n. 64](#) "Ministero dei lavori pubblici - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"

Per aggiornamenti in tempo reale consulta

[Speciale Piano Casa Piemonte](#)

La presente guida è frutto di una elaborazione della legge regionale curata dalla redazione di Edilportale.com
Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti