

PIANO CASA PIEMONTE

SCHEDA SINTETICA

(si veda anche la parte normativa, più sotto)

Norme	Aumenti massimi (salvo casi particolari)	Demolizioni e ricostruzioni (salvo casi particolari)	Anche non residenziale?	Scadenza richiesta Comune
L. 14/7/2009 n. 20, art. 1-7; art. 13; L. 4/12/2009 n. 30; L. 2/3/2011, n. 2; Cir. Pres. 21/9/2009 n. 4	Max 1.200 mc a fine lavori	+ 25% vol	SI (1)	31/12/2012

(1) Ad uso artigianale , produttivo, direzionale e, con limitazioni, turistico

1. Tipologie di immobili. Unità immobiliari catastalmente autonome ,(anche non completate) uni-bifamiliari ad uso residenziale ,compresi i rustici che hanno perso i requisiti di ruralità se dichiarati autonomi. Sono per il residenziale, solo unità edilizie uni e bi-familiari. Sono equiparati quelli residenziali le abitazioni degli imprenditori agricoli, anche pensionati, e dei salariati agricoli..
Necessità di eventuale condono edilizio.

2. Zone escluse. Aree agricole e soggette ad alluvioni. Centri storici, aree esterne ad essi pertinenti d'interesse storico e paesaggistico, nuclei minori, monumenti isolati, parchi nazionali e nelle aree protette istituite con legge regionale, aree sismiche di pericolosità IIIa , IIIc) e IIIb4, fasce fluviali A e B. Esclusi gli edifici valore storico-artistico o ambientale o documentario.. Possibili gli interventi in aree con vincolo paesaggistico, fatto salvo l'ottenimento della relativa autorizzazione.

3. Termini presentazione richiesta di assenso. 31 dicembre 2012 con lavori da iniziare entro il termine previsto dal titolo edilizio.

4. Incrementi volumetrici.. A lavori ultimati l'edificio deve avere al massimo 1.200 mc di volume. Se l'ampliamento è già stato realizzato è possibile un ulteriore 20 % volumetria per un incremento massimo di 200 metri cubi E' possibile trasformare ad abitazione anche il piano pilots, in fabbricati con tipologia costruttiva a schiera a condizione che le opere realizzate siano conformi alle prescrizioni igienico- sanitarie e alle norme in materia di contenimento del consumo energetico. Ammessa in questo caso la creazione di nuove unità immobiliari e l'applicazione è consentita anche nei condomini.

4.1 Risparmio energetico. Raggiungimento (per la sola porzione ampliata) delle trasmittanze termiche fissate alla lettera b), tabella 5, secondo livello, dell'allegato 3 alla Dgr 4 agosto 2009, n. 46-11968.

4.2. Limiti urbanistici. Possibili nuove unità abitative,ma solo se sono garantiti gli standard a parcheggio della legge n. 122/1989. Nessun abuso edilizio, anche parziale, a meno che sia stato condonato.

4.3. Limiti edilizi. Incremento possibile per le altezze massime consentite , purché la sopraelevazione sia limitata a un piano. Deroga ai parametri qualitativi vigenti o all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti . Soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e nel rispetto delle sue caratteristiche formali. Rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e le distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.
Presentazione del DURC (documento unico di regolarità contributiva)

5. Demolizioni e ricostruzioni. Max 25% volume esistente. Fino al 35% con il raggiungimento di una particolare qualità ambientale. Resta necessaria l'assenso all'intervento con deliberazione del consiglio comunale anche successiva al 31/12/2011.

5.1 Risparmio energetico. Va raggiunto il valore 1,5 previsto dal Protocollo Itaca Sintetico 2009 della Regione Piemonte (edilizia sostenibile) approvato con Dgr n. 10-11465 del 2/5/2009. Incrementi fino al 35% se è toccato il valore 2,5.

5.2. Limiti urbanistici. Destinazione prevalente abitativa del fabbricato. Occorre recuperare gli standard urbanistici a servizi e parcheggi, oppure pagare una somma a compensazione.

5.3. Limiti edilizi.. Incremento possibile per le altezze massime consentite , purché la sopraelevazione sia limitata a un piano. Impossibile derogare ai parametri qualitativi vigenti o all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti. Da serbare distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici. Presentazione del DURC (documento unico di regolarità contributiva).

6. Autonomia comunale. Entro il 29 settembre 2009 i comuni potevano escludere zone del loro territorio e anche in seguito, senza alcun termine, potevano dettare parametri di applicabilità quantitativi e qualitativi, stabiliti dagli strumenti urbanistici. Le nuove regole (legge n. 1/2011) hanno invece la scadenza del 18/5/2011 per stabilire sia esclusioni di zone che delle sole demolizioni e ricostruzioni, ma non possono cambiare i requisiti..

7. Edilizia pubblica sovvenzionata. Possibile un 'ampliamento del 20% è condizionato all'ulteriore requisito del raggiungimento del valore 1 nello standard "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte". (edilizia sostenibile.)

8. Iter e contributo costruzione. Contributo di costruzione ridotto del 20% per interventi edilizi con superamento barriere architettoniche. Eventuale monetizzazione degli standard a servizi e parcheggi.

9. Edifici artigianali , produttivi e direzionali. Per quelli a destinazione direzionale, purché la destinazione residenziale rimanga prevalente. Presentazione del DURC (documento unico di regolarità contributiva

9.1. Incrementi volumetrici. In caso di esaurimento degli standard di densità fondiaria, c'è la possibilità della creazione di soppalchi con incremento massimo del 30% della SUL. Vi è comunque, in tutti i casi, anche la possibilità di incremento max del 20% della SUL, fino a un massimo di 2.000 mq, senza rispetto degli standard urbanistici.

9.2 Demolizioni e ricostruzioni. Stessi criteri previsti per gli incrementi volumetrici. Solo in caso di demolizione totale è consentito il riposizionamento delle nuove superfici coperte all'interno dei medesimi lotti di proprietà.

10. Edifici turistici ricettivi. Purché la destinazione residenziale rimanga prevalente.

10.1 Incrementi volumetrici e demolizioni e ricostruzioni. Fino al 20% della Sul fino a un massimo di 1.500 metri quadrati. Possibile il recupero dei sottotetti nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti per l'uso e riduzione altezze . secondo i parametri della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti). Rispetto distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici Presentazione del DURC (documento unico di regolarità contributiva).

PIANO CASA PIEMONTE

NORME

Legge Piemonte n. 20 del 14-07-2009, art. 1-7; art. 13 (mod. legge 2/3/2011, n. 2)	Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica
Circolare Presidente Giunta Piemonte 21 settembre 2009, n. 4/PET	Legge Piemonte 14 luglio 2009, n. 20 “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”

Legge Piemonte n. 20 del 14-07-2009

Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica.

Fonte: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE PIEMONTE N. 28 del 16 luglio 2009

Capo I.

DISPOSIZIONI STRAORDINARIE REALIZZABILI IN DEROGA

Articolo 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 2012.*

* Termine prorogato (di un anno) dalla legge 2/3/2011, n. 1.

3. Sono validi ed efficaci i titoli abilitativi ai sensi delle norme vigenti 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.*

* Comma sostituito dalla legge 2/3/2011, n. 1

3 bis. Per l'esecuzione di tutti gli interventi edilizi di cui alla presente legge, è obbligatorio presentare il documento unico di regolarità contributiva (DURC) previsto all'articolo 90, comma 9, lettera c), del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro). Secondo quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, del decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale 24 ottobre 2007 (Documento unico di regolarità contributiva), che regola le modalità di rilascio del DURC, gli imprenditori individuali e collettivi del settore edile, con dipendenti, che eseguono lavori privati e pubblici, al fine di ottemperare agli obblighi della presente legge, richiedono il DURC tramite la Cassa edile di riferimento contrattuale territorialmente competente secondo il contratto collettivo nazionale di lavoro. La Cassa edile di riferimento contrattuale, abilitata al rilascio del DURC, è ciascuna Cassa edile costituita e operante in ogni provincia dell'ambito regionale, secondo i contratti e gli accordi collettivi stipulati tra le organizzazioni sindacali dei lavoratori e le associazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative che operano nel settore dell'edilizia pubblica e privata.*

* Comma inserito dalla legge 2/3/2011, n. 1

Articolo 2 (Definizioni)

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

a) per unità edilizie si intendono:

1) le unità immobiliari catastalmente autonome con destinazione d'uso residenziale, compresi gli edifici già rurali che, persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità, sono stati dichiarati al catasto edilizio urbano, ai sensi dell'articolo 2, commi 36, 37 e 38, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262 (Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286;

2) gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli professionali, nel caso di 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), nonché per l'esclusivo uso dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo, o dei soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

* *Lettera sostituita dalla legge 2/3/2011, n. 1*

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.

Articolo 3 (Interventi di ampliamento in deroga)*

1. Fatto salvo quanto disposto dall'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 in edifici uni e bi-familiari, nonché di chiusura di loggiati e porticati in fabbricati con tipologia costruttiva a schiera previa presentazione del progetto unitario, 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 3, 4 e 5, 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 l'intervento, limitatamente alla sola porzione ampliata, prevede un involucro capace di rispettare le trasmittanze termiche fissate alla lettera b), tabella 5, secondo livello, dell'allegato 3 alla deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 46-11968. Il soddisfacimento di tale requisito è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo.
3. Se gli strumenti urbanistici vigenti già prevedono la possibilità di ampliamento 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.
4. Se gli strumenti urbanistici vigenti già prevedono la possibilità di ampliamento 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.
5. Se gli strumenti urbanistici vigenti non prevedono la possibilità di ampliamento 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.
6. 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 e relativi aggiornamenti.
7. 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 o all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti.
8. 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, 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.
9. 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.
10. Nel solo caso di costituzione di una nuova unità abitativa, il richiedente deve comunque soddisfare la dotazione di parcheggi privati prevista dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393). Il contributo per il rilascio del permesso di costruire in deroga è dovuto secondo quanto previsto dall' articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e si applicano le riduzioni previste dall' articolo 17 del d.p.r. 380/2001. Il contributo di costruzione, quando dovuto, è ridotto del 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che prevedano il raggiungimento del requisito di visitabilità degli edifici, ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).
11. Negli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 2, 9 e 10, 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 non è ammessa nelle aree di cui all'articolo 5, nonché nelle aree classificate Ee ed Eb del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI) o come aggiornate a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e in quelle a destinazione agricola.

- * Articolo sostituito dalla legge 2/3/2011, n. 1. Il precedente, recitava:*
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).
- NOTA Articolo 23, comma 2, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56:
- [2] La densità fondiaria relativa ai singoli lotti liberi, di completamento, di ristrutturazione e di espansione residenziale, non deve superare:
- a) nei Comuni fino a 10.000 abitanti: i 3 mc. su mq., pari a 1,0 mq. su mq.;
 - b) nei Comuni compresi fra 10.000 e 20.000 abitanti: i 4 mc. su mq., pari a 1,35 mq. su mq.;
 - c) nei Comuni oltre i 20.000 abitanti: i 5 mc. su mq., pari a 1,7 mq. su mq.
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.

Articolo 4 (Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga)*

1. Al fine di favorire la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, è consentito realizzare interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione, in deroga agli 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.

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 e possono anche essere costituiti da porzioni a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, purché quest'ultima sia prevalente.
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" e relativi aggiornamenti; 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" e relativi aggiornamenti.
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 titolo abilitativo e il loro conseguimento è certificato dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di tali requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.
5. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche su particelle catastali contigue, purché formanti con quella originaria del fabbricato un'unica proprietà autonomamente utilizzabile; 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 o all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti.
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. Sono altresì ammesse le destinazioni turistico-ricettive o direzionali di cui all'articolo 8, comma 1, lettere d) ed e), 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"), purché la destinazione residenziale rimanga prevalente.
8. La quota di standard urbanistici dovuti ai sensi degli articoli 20 e 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), se non reperibili, deve essere monetizzata; deve essere comunque reperita in loco o secondo le indicazioni dello strumento urbanistico la dotazione standard di parcheggi pubblici e deve essere soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prevista dalla legge 122/1989. Il contributo per il rilascio del permesso di costruire in deroga è dovuto secondo quanto previsto dall'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 e si applicano le riduzioni previste dall'articolo 17 del d.p.r. 380/2001. Il contributo di costruzione, quando dovuto, è ridotto del 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che prevedano il raggiungimento del requisito di visitabilità degli edifici, ai sensi della l. 13/1989.

** Articolo sostituito dalla legge 2/3/2011, n. 1. Il precedente, recitava:*

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.

Articolo 5 (Limitazioni)*

1. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4 e 7 non possono essere realizzati su edifici che, al momento della richiesta, 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, 4 e 7 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, 4 e 7 non possono essere realizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del PAI, nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996 e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).
4. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4 e 7 sono realizzabili nelle aree individuate dai piani regolatori ricadenti in classe di pericolosità I, II, IIIb2) e IIIb3), ovvero in classe di pericolosità IIIb) se non diversamente suddivisa, ai sensi della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996, fatto salvo quanto previsto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Gli interventi di ristrutturazione edilizia in tali aree possono comprendere anche la integrale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.
5. 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 solo gli interventi di cui all'articolo 3, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.
6. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4 e 7, 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 PAI e dalle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI; devono inoltre acquisire i pareri e le autorizzazioni necessari prima della richiesta del titolo abilitativo.
7. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio.
8. Le disposizioni contenute negli articoli 3 e 4 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), salvo che siano già stati oggetto di recupero ai sensi della l.r. 9/2003 o regolarizzati al catasto edilizio urbano.

** Articolo sostituito dalla legge 2/3/2011, n. 1. Il precedente, recitava:*

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).

Articolo 6 (Facoltà comunali in ordine all'applicazione della legge)*

1. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono indicare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4 e 7.
2. I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi di cui agli articoli 3, 4 e 7, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti di cui alla presente legge.

** Articolo sostituito dalla legge 2/3/2011, n. 1. Il precedente, recitava:*

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.

Sempre la legge 2/3/2011, n. 1 ha stabilito:

1. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge (cioè entro il 18/5/2011, n.d.r.) i comuni, con deliberazione del consiglio comunale adeguatamente motivata tenuto conto dei limiti posti dalla

legge stessa, possono disporre l'esclusione dell'applicazione degli articoli 3, 4 e 7 della l.r. 20/2009, come modificati dalla presente legge, in tutto o in parte del territorio comunale.

2. Entro il termine di cui al comma 1 i comuni possono adeguare agli articoli 3 e 4 della l.r. 20/2009, come modificati dalla presente legge, le deliberazioni con le quali hanno disposto l'esclusione dell'applicazione degli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione in deroga in tutto o in parte del territorio comunale.

3. Le deliberazioni di cui al comma 2, non adeguate agli articoli 3 e 4 della l.r. 20/2009, come modificati dalla presente legge, non sono applicabili alla presente legge.

Art. 7. (Interventi in deroga per l'edilizia artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva)*

1. I fabbricati esistenti a destinazione artigianale, produttiva e direzionale, effettivamente utilizzati e legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, per i quali sia esaurita la SUL o l'indice di densità fondiaria o il rapporto di copertura consentiti, 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.

2. Per gli edifici di cui al comma 1 è altresì consentito realizzare interventi di ampliamento pari al 20 per cento della SUL esistente, fino a un incremento massimo consentito di 2.000 metri quadrati, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi.

3. Nel caso di fabbricati frazionati in più unità immobiliari, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono riferiti ad ogni unità frazionata e regolarmente accatastata alla data del 31 luglio 2009, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta.

4. Per gli edifici di cui al comma 1, localizzati in zona propria, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi. La ricostruzione può essere comprensiva degli ampliamenti di cui ai commi 1 e 2. Solo in caso di demolizione totale è consentito il riposizionamento delle nuove superfici coperte all'interno dei medesimi lotti di proprietà.

5. Negli edifici a destinazione turistico ricettiva, legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge, è possibile realizzare ampliamenti nella misura del 20 per cento della SUL esistente fino ad un incremento massimo di 1.500 metri quadrati, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, anche tramite la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. In tali edifici, inoltre, è possibile recuperare la volumetria del sottotetto esistente nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti per tale destinazione d'uso. Con riferimento alle altezze interne dei locali si applicano i parametri introdotti dalla legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti).

6. Gli interventi di cui al presente articolo devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici e si applicano le limitazioni di cui all'articolo 5. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti negli edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del d.lgs. 42/2004.

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. Gli standard derivanti dall'aumento della SUL, se non reperibili, devono essere monetizzati; il contributo per il rilascio del permesso di costruire in deroga è dovuto secondo quanto previsto dall' articolo 19 del d.p.r. 380/2001.

** Articolo sostituito dalla legge 2/3/2011, n. 1. Il precedente, recitava:*

Articolo 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.**

** Comma abrogato dalla legge 4/12/2009, n. 30*

Capo III.

INTERVENTI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE

Articolo 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".

** Articolo abrogato dalla legge 2/3/2011, n. 1 che ha stabilito, all'articolo 8:*

1. Al comma 3 dell'articolo 1 della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), le parole: "al 31 dicembre 2008" sono sostituite dalle seguenti: "al 31 dicembre 2010".

Circolare Presidente Giunta Piemonte 21 settembre 2009, n. 4/PET

Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica".

Sommario.

1. Premessa.
2. Disposizioni a termine per interventi realizzabili in deroga.
3. Snellimento delle procedure edilizie.
4. Interventi per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

1. Premessa.

Amministrazioni comunali e operatori del settore hanno sollevato dubbi interpretativi su alcuni aspetti della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20, inerenti, in modo particolare, i limiti imposti per l'applicazione delle norme in deroga e il rapporto di tali norme con quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

Sui punti controversi è possibile chiarire quanto segue.

1.1. La legge regionale 20/2009 è entrata in vigore il 31 luglio 2009 e le disposizioni straordinarie del Capo I sono valide fino al 31 dicembre 2011. Fino a tale data è possibile presentare domanda per ottenere il permesso di costruire ovvero presentare la denuncia d'inizio attività per gli interventi di cui agli articoli 3 e 7. Fino a tale data è, inoltre, possibile presentare domanda per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 4; i relativi edifici residenziali da riqualificare potranno essere individuati con l'apposita deliberazione consiliare anche successivamente al 31 dicembre 2011. Ottenuta l'approvazione del progetto anche successivamente al 31 dicembre 2011, i lavori potranno essere iniziati e ultimati entro i rispettivi termini previsti nel relativo titolo edilizio.

1.2. Con deliberazione del consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, 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. Con la stessa deliberazione i comuni possono precisare gli ambiti e gli edifici del piano regolatore, di cui all'articolo 5, comma 2, nei quali escludere l'applicazione degli articoli 3 e 4.

1.3. I comuni con deliberazione del consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, senza dover rispettare alcun termine, possono indicare quali parametri quantitativi e qualitativi del piano regolatore, tra cui anche l'altezza, non devono essere derogati nell'applicazione delle disposizioni degli articoli 3 e 4 della legge.

2. Disposizioni a termine per interventi realizzabili in deroga.

2.1. Per l'applicazione del Capo I della legge, all'articolo 2, si fa riferimento al concetto di unità edilizie, ovvero, a edifici con destinazione d'uso residenziale o ricettiva nonché a edifici rurali ad uso abitativo. Solamente ai fabbricati con tali destinazioni d'uso sono applicabili le previsioni degli articoli 3 e 4 della legge.

2.2. Interventi di ampliamento in deroga.

2.2.1. L'articolo 3 limita la possibilità di ampliamento alle unità edilizie intese come edifici uni e bifamiliari autonomi, dotati di aree esterne ad uso esclusivo, compresi anche i fabbricati indipendenti per accesso e individuazione catastale, anche adiacenti ad altri edifici; sono esclusi gli edifici cosiddetti a schiera e quelli di tipo condominiale. Solitamente gli edifici a schiera sono caratterizzati da una progettazione unitaria, non sono costruzioni autonome e distinte, sono unite da almeno un lato (formando la schiera) o tramite una pertinenza e spesso sono regolamentati nel loro complesso sotto forme condominiali.

2.2.2. L'ampliamento si applica agli edifici di cui al punto 2.1 che, alla data del 31 luglio 2009, siano stati realizzati legittimamente o siano in corso di realizzazione con titolo abilitativo efficace, anche se non ancora completati, o che siano stati condonati con un titolo edilizio in sanatoria rilasciato entro tale data. L'intervento di ampliamento deve essere proposto e realizzato in un'unica soluzione progettuale, deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e non può costituire una nuova unità immobiliare.

Con gli interventi in deroga non è consentito modificare la destinazione d'uso esistente degli edifici interessati, salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

2.2.3. Riguardo alla trasformazione del piano pilotis, per piano pilotis si intende lo spazio sottostante il primo piano degli edifici compreso nella sagoma di copertura avente solitamente struttura realizzata su pilastri in calcestruzzo armato e/o in acciaio e che costituisce spazio aperto, comune e/o di pertinenza esclusiva. La trasformazione può essere consentita per gli edifici residenziali per i quali sia stata presentata la dichiarazione di ultimazione lavori alla data del 31 dicembre 2008 e deve essere finalizzata alla realizzazione di volumi ad esclusiva destinazione residenziale; è ammessa in questo caso la creazione di nuove unità immobiliari e l'applicazione è consentita anche per tipologie edilizie diverse da quelle uni e bi-familiari.

2.2.4. Per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata non vi sono riferimenti a una tipologia edilizia particolare; quindi la possibilità di ampliare non è limitata alle sole unità edilizie uni e bifamiliari autonome, ma può essere applicata a tutte le tipologie edilizie. In questo caso è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari.

2.2.5. I commi 5, 6 e 7 dell'articolo 3 forniscono la misura della quantità massima di volume in ampliamento realizzabile. Il volume esistente, sulla base del quale si calcola il 20% di ampliamento in deroga, per un massimo di 200 metri cubi, va calcolato come segue:

- se si è già usufruito dell'eventuale ampliamento per motivi igienico funzionali, previsto e regolamentato dallo strumento urbanistico comunale vigente, il volume è quello realizzato al 31 luglio 2009 comprensivo di tale ampliamento;

- se lo strumento urbanistico vigente prevede la possibilità di ampliamento per motivi igienico funzionali, ma non se ne è ancora usufruito e se ne vuole usufruire in tale occasione, il volume è quello che deriva dalla somma del volume esistente con quello derivante dall'ampliamento consentito dallo strumento urbanistico vigente ancora da realizzare;

- se lo strumento urbanistico non prevede la possibilità di ampliamento per motivi igienico funzionali, il volume è quello effettivamente realizzato al 31 luglio 2009;

in ogni caso, il limite dei 200 metri cubi di ampliamento massimo consentito è riferito al solo 20% di ampliamento in deroga previsto dalla legge regionale 20/2009.

Occorre tenere presente che il limite massimo non derogabile dei 1200 metri cubi di volumetria complessiva ad intervento ultimato, si ottiene sommando quella esistente prima dell'intervento in deroga con quella realizzabile in base alla legge. L'ampliamento del 20% per un incremento massimo di 200 metri cubi e il limite massimo di 1200 metri cubi, sono riferiti all'edificio considerato nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari.

Nel caso di edifici bi-familiari la percentuale di ampliamento va ripartita in proporzione alla volumetria di ciascuna proprietà. È possibile accorparsi in capo ad una sola delle due unità immobiliari la percentuale di ampliamento consentita, a condizione che il proprietario cedente sottoscriva atto unilaterale di cessione di cubatura a fini edificatori registrato e trascritto; in tal caso lo stesso perde il diritto a realizzare la propria quota di volumetria in deroga.

2.2.6. I commi 9, 10 e 11 dell'articolo 3 prevedono le limitazioni urbanistico-edilizie all'ampliamento: per altezza e parametri qualitativi il riferimento è il piano regolatore comunale;

l'indice di permeabilità dei suoli è di norma previsto nel regolamento edilizio comunale, ma non tutti i regolamenti lo prevedono.

2.2.7. Il richiamo ai limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'articolo 23 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., come specificati al comma 2, lettere a), b), c), non consente di assentire l'ampliamento richiesto se vengono superati i valori ivi previsti.

2.2.8. Il rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici è d'obbligo, proprio al fine di evitare contenziosi e dubbi interpretativi per contrasto tra norme vigenti e deroghe consentite dalla legge regionale. Sul punto, va ricordato che il Consiglio regionale ha approvato, con deliberazione n. 267 – 31038 dell'8 luglio 2009, la modifica del sistema di calcolo delle distanze tra edifici.

2.2.9. Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, presupposto per il rilascio del titolo edilizio è la sua conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Il rilascio comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Sono esonerati da quest'obbligo gli interventi elencati all'articolo 17, comma 3, del D.P.R. citato. Gli interventi previsti dalla legge regionale 20/2009 sono in deroga alle norme urbanistico-edilizie comunali vigenti, pertanto sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione. La legge regionale prevede, al comma 12 dell'articolo 3, la possibilità di ottenere la riduzione del 20% della quota relativa ai soli oneri di urbanizzazione, qualora si realizzino interventi volti al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, disciplinati dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e dalle relative prescrizioni tecniche, applicati alla parte oggetto dell'ampliamento edilizio, garantendone l'accessibilità, come richiamato al comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale stessa.

2.2.10. I commi 2, 3 e 4 dell'articolo 3 sono dedicati alle condizioni richieste di risparmio energetico affinché l'intervento sia consentito. La legge chiede di ridurre il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva, in modo da raggiungere uno tra i due requisiti prestazionali previsti, ovvero il raggiungimento dei requisiti prestazionali minimi fissati dalle disposizioni vigenti o, in alternativa, se ciò richiedesse una riduzione del fabbisogno di energia primaria superiore al 40%, la riduzione di tale fabbisogno almeno del 40%.

Gli interventi richiesti per ridurre il fabbisogno energetico vanno riferiti a ciascuna singola unità immobiliare esistente comprensiva dell'intervento di ampliamento.

Ad opere ultimate, la mancanza dei requisiti prestazionali energetici, previsti ed assentiti con il progetto edilizio, costituisce difformità dallo stesso e va sanzionato; non consente di ottenere l'agibilità dell'intervento realizzato e sottopone i soggetti coinvolti alle sanzioni previste dalla legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 e dalle relative disposizioni attuative.

2.3. Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga.

2.3.1. Con l'articolo 4 il comune, con deliberazione del consiglio comunale, 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 fino ad un massimo del 35% della volumetria preesistente. Con la deliberazione d'individuazione il comune disciplina le modalità e le tipologie di ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto e delle limitazioni relative all'altezza, ai parametri qualitativi, all'indice di permeabilità dei suoli e ai limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'articolo 23 della legge regionale 56/1977, comma 2. Il rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici è d'obbligo.

2.3.2. 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. Nel caso di volume esistente con destinazione d'uso diversa da quella residenziale in quota superiore al 25%, l'intervento non è ammesso. La quota di volumetria diversa da quella residenziale non è computata ai fini dell'ampliamento e non può essere aumentata.

2.3.3. Per determinare la quantità di volumetria esistente, la destinazione d'uso, la percentuale con destinazioni d'uso diverse e compatibili con quella abitativa (il 25% non derogabile), occorre fare riferimento alle caratteristiche degli edifici legittimamente realizzati o ai progetti approvati entro il 31 luglio 2009, secondo quanto dettato dalle norme dello strumento urbanistico o dal regolamento edilizio vigenti.

2.3.4. Al comma 8 dell'articolo 4 la legge regionale prevede la riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione in caso di interventi volti al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, come disciplinati dalla legge 13/1989 e dalle relative prescrizioni tecniche, necessari a garantire l'accessibilità degli interventi di ricostruzione, come richiamato al comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale stessa.

2.3.5. 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.

2.4. Limitazioni.

2.4.1. Il comma 2 dell'articolo 5 della legge indica gli ambiti, gli edifici e, in genere, le aree in cui gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 non sono ammessi.

Gli ambiti o gli immobili esclusi dall'applicazione della legge sono quelli individuati dallo strumento urbanistico come centri storici comunque denominati, aree esterne d'interesse storico e paesaggistico a 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.

2.4.2. Per il comma 4 dell'articolo 5, previa autorizzazione paesaggistica, negli immobili e nelle aree elencate all'articolo 136 e 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'articolo 3 della legge; sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'articolo 4 della legge.

Nelle aree tutelate 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.

2.4.3. La legge regionale 20/2009 è applicabile a quegli edifici che abbiano usufruito della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21, solamente se la dichiarazione di ultimazione lavori per il recupero del sottotetto sia stata presentata entro il 31 luglio 2009. Negli altri casi l'applicazione della legge regionale 20/2009 è alternativa all'applicazione della legge regionale 21/1998 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

2.5. Interventi in deroga per l'edilizia produttiva e ricettiva.

2.5.1. Gli interventi di cui all'articolo 7, commi 1 e 2, sono applicabili agli edifici produttivi o artigianali ad esclusione degli edifici a destinazione agricola, accatastati come singole unità immobiliari alla data del 31 luglio 2009.

2.5.2. La verifica sull'effettivo utilizzo del fabbricato non attiene ad aspetti urbanistico-edilizi; si tratta di evitare che vengano assentiti interventi su edifici produttivi o artigianali ormai in disuso.

L'effettivo utilizzo può essere accertato in concreto, presso gli enti erogatori di servizi e attraverso verifiche presso le Camere di commercio sull'effettiva attività in essere della relativa azienda.

2.5.3. Gli interventi previsti, anche se non sottoposti alle limitazioni degli articoli 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.

2.5.4. Gli interventi dei commi 1 e 2 possono essere cumulati. L'ampliamento va inteso come tale, deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'edificio esistente e non può costituire una nuova unità immobiliare a sé stante.

2.5.5. Riguardo agli edifici a finalità ricettive, equiparati al comma 3 dell'articolo 7 agli edifici residenziali, ai fini della legge vanno considerati tali 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. L'intervento di ampliamento, di cui all'articolo 3, è diretto a strutture ricettive di limitate dimensioni, quali bed and breakfast, pensioni, ecc..., a condizione che non superino la volumetria complessiva dei 1200 metri cubi, data dal volume esistente più l'ampliamento del 20% per un massimo di 200 metri cubi, indipendentemente dalla tipologia edilizia.

Diversamente, non vi sono ostacoli per consentire, anche in strutture ricettive, gli interventi di demolizione e ricostruzione in deroga, di cui all'articolo 4 della legge.

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

Nota: Attenzione: in seguito la legge 4/12/2009, n. 30 ha escluso gli edifici ricettivi

3. Snellimento delle procedure edilizie.

3.1. Denuncia d'inizio attività.

3.1.1. L'articolo 8 del Capo II della legge introduce la denuncia d'inizio attività nella legislazione edilizia piemontese.

Al momento tale denuncia non è alternativa al permesso di costruire, bensì viene ripresa la relativa normativa prevista dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, senza ulteriormente ampliarne la portata applicativa.

3.2. Modifiche alla legge regionale 8 luglio 1999, n. 19.

3.2.1. L'articolo 9, del Capo II della 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, che ha eliminato l'obbligo di acquisire il parere della commissione per il rilascio del permesso di costruire. La modifica rende il comune libero di nominare o meno la commissione, pur continuando a prevederne la composizione nel regolamento edilizio.

3.2.2. Il secondo comma dell'articolo 9, modificando il testo del comma 3 dell'articolo 4 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, 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.

In sede di redazione o modifica del regolamento edilizio il comune potrà individuare a quale organo comunale affidare la competenza a nominare la commissione edilizia o, in alternativa, prevedere che la nomina sia effettuata dal "competente organo comunale". In questo ultimo caso l'individuazione dell'organo competente avverrà in sede di nomina anche in base ai contenuti dello statuto comunale. Se nel regolamento edilizio vigente l'elezione o la nomina è posta in capo al consiglio comunale sarà questo l'organo comunale competente sino a quando non sarà modificato il testo del regolamento stesso.

4. Interventi per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

4.1. Il Capo III della legge prevede norme a tempo indeterminato e non in deroga agli strumenti urbanistici per il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente. Consente ai comuni di promuovere azioni partecipate, anche con premi di cubatura e attraverso tecniche di perequazione, per riqualificare edifici legittimamente realizzati, ma ritenuti incongrui, in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali. Il provvedimento riguarda tutte le tipologie edilizie.

In relazione alle tipologie di intervento i comuni individuano la variante urbanistica da attuare in conformità alla legge urbanistica vigente.