

► Legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018 ( Versione vigente )

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.

**Titolo I.**

*NORME GENERALI*

**Capo I.**

*NORME GENERALI*

**Art. 1.**

*(Principi e finalità)*

- 1.** La promozione della bellezza, intesa come qualità urbanistica, del paesaggio, urbana e del costruito, è uno dei principi ispiratori delle politiche regionali e territoriali.
- 2.** Al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, la Regione promuove interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici, nel rispetto delle disposizioni 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) e del piano paesaggistico regionale (PPR).<sup>[1]</sup>
- 3.** La priorità al riuso e la limitazione al consumo di suolo costituiscono criteri di premialità nei bandi di finanziamento di natura settoriale e a regia regionale relativi ad interventi che possono comportare impermeabilizzazione di suolo libero.

**Art. 2.**

*(Definizioni)*

- 1.** Ai fini della presente legge si intende per:
  - a)** impermeabilizzazione: cambiamento della natura del suolo mediante interventi di copertura del terreno con l'impiego di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera;
  - b)** superficie di suolo impermeabilizzata: suolo che ha subito gli effetti dell'impermeabilizzazione;
  - c)** sottotetto: lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante; in particolare si distinguono in ogni sottotetto, in base alla permanenza di tipo continuativa o limitata nel tempo, i seguenti spazi:
    - 1)** locali abitabili: cucina abitabile, soggiorno, camera da letto, per studio, locali per attività lavorative;

- 2)** accessori e di servizio: servizi igienici, posto cottura, verande, tavernette, corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli;
- d)** rustici: i manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti almeno su tre lati individuati a catasto terreni o edilizio urbano e utilizzati a servizio delle attività agricole passate o presenti o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Dalla definizione di rustici restano esclusi i manufatti edilizi costituiti da strutture prefabbricate di ogni tipo;<sup>[2]</sup>
- d bis)** edificio legittimo: immobile o unità immobiliare il cui stato legittimo è stabilito ai sensi dell' articolo 9 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).<sup>[3]</sup>

## **Art. 2 bis.**<sup>[4]</sup>

*(Incremento del carico antropico)*

- 1.** Per gli edifici a destinazione residenziale o con essa compatibile, per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva e per i rustici definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), non costituiscono incremento del carico antropico gli interventi per il recupero di volumi esistenti, anche a seguito di crolli e demolizioni, compresi i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal piano regolatore generale vigente.
- 2.** Per gli edifici di cui al comma 1 è ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari.
- 3.** Fatte salve diverse disposizioni stabilite dagli strumenti urbanistici, l'incremento volumetrico esterno all'impronta al suolo dell'edificio esistente costituisce incremento del carico antropico, salvo l'ampliamento di 30 metri quadrati di superficie esclusivamente per adeguamento igienico funzionale; sono fatte salve le limitazioni di cui all'articolo 11, comma 2, lettera b).

## **Titolo II.**

*PROCEDURE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA*

### **Capo I.**

*MISURE PER IL RIUSO E LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA*

## **Art. 3.**<sup>[5]</sup>

*(Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso)*

- 1.** Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, come definita all' articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001 , con eventuale ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli edifici, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica come definita all' articolo 3, comma 1, lettera f), del d.p.r. 380/2001 .
- 2.** Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti su edifici legittimi alla data di presentazione della richiesta di intervento, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d bis), localizzati in ambiti di territorio serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti.
- 3.** L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici di cui ai commi 1 e 2 è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera h ter), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo); con la medesima deliberazione sono

definiti gli interventi ammissibili in attuazione della presente legge secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera f), della l.r. 56/1977 , che ne attesta la conformità.

**4.** L'insieme degli interventi di cui al comma 1, che interessa complessi di più edifici individuati all'interno degli ambiti di cui al comma 2, si configura quale intervento di rigenerazione urbana ed è finalizzato alla definizione di un nuovo disegno di parte della città, volto a progettare l'uso ottimale degli edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, mediante un insieme di interventi urbanistici, edilizi e socio economici secondo quanto disciplinato all'articolo 12.

**5.** Al fine di programmare l'attuazione degli interventi di riuso e di riqualificazione i comuni possono anche promuovere una manifestazione d'interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in modo organico in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente, propedeutica alla deliberazione di cui al comma 3.

**6.** Al fine di promuovere gli interventi di riuso e di riqualificazione gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento da sottoporre alla valutazione comunale.

**7.** Il comune valuta la proposta di intervento in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, se coerente con le previsioni del PPR e con le limitazioni di cui alla presente legge, entro centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto.

#### **Art. 4.**<sup>[6]</sup>

(...)

#### **Art. 5.**<sup>[7][8]</sup>

*(Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia)*

**1.** Ai sensi dell' articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001 , sugli edifici individuati ai sensi dell'articolo 3, esistenti al 26 ottobre 2018 e legittimi all'atto di richiesta o presentazione dei titoli abilitativi edilizi, sono consentiti gli incrementi di volumetria previsti dal presente articolo.<sup>[9]</sup>

**2.** Per gli edifici o parti di essi, con destinazioni totalmente o in parte residenziale o turistico-ricettiva o direzionale, previste dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 25 per cento della superficie o del volume legittimamente esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente. Solo per gli edifici residenziali esistenti, uni o bifamiliari, è comunque ammesso un ampliamento di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare. Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. La facoltà di operare l'ampliamento non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro e risanamento conservativo.<sup>[10]</sup>

**3.** Per gli edifici con destinazione, totalmente o in parte, produttiva, industriale, logistica o artigianale prevista dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o del volume esistente o della superficie lorda esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente, fino ad un incremento massimo di 2.000 metri quadrati, che può essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale o come autonomo organismo edilizio all'interno dell'ambito di pertinenza aziendale. In ogni caso tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Nel caso di immobili frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di

ampliamento è riferito ad ogni unità, regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità richiedente che ne fa richiesta. La facoltà di operare l'ampliamento non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro.

**4.** Per gli edifici con destinazione, totalmente o in parte, commerciale prevista dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, con l'esclusione di tutte le grandi e medie strutture di vendita di tipologia superiore rispetto a quelle previste come compatibili dalla normativa regionale in materia, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente. Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Sono esclusi gli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro e di risanamento conservativo. La superficie di vendita totale dopo l'ampliamento deve rispettare la normativa di settore e l'ampliamento di cui al presente comma non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita.

**5.** La premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 è aumentata del 10 per cento se la superficie di suolo impermeabilizzata esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, riferita all'intero lotto d'intervento, è ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto definito all'articolo 2. Fermo restando la riduzione di almeno il 20 per cento di suolo impermeabilizzato esistente, la premialità è altresì aumentata del 20 per cento se si determina un aumento delle superfici da destinare a spazi pubblici o di interesse pubblico. Per la superficie resa permeabile all'interno delle aree con destinazione d'uso produttiva, sono stabiliti, al momento del rilascio del titolo edilizio, specifici criteri progettuali che escludono il rischio di carico inquinante, derivante da un uso improprio o a seguito del dilavamento delle acque meteoriche contaminate, provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

**6.** Al fine di incentivare la demolizione selettiva delle opere e dei manufatti di edilizia, in coerenza con l'obiettivo comunitario di cui all' articolo 6 della direttiva 98/2008/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 novembre 2008 , relativa ai rifiuti e con le disposizioni nazionali e regionali in materia, la premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 è aumentata del 5 per cento se i materiali prodotti dalla demolizione vengono avviati ad operazioni di recupero, secondo i criteri definiti con deliberazione della Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare.

**7.** La premialità di cui al comma 2 è altresì aumentata del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo; i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 10, comma 6, previo parere della competente commissione consiliare.

**8.** Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo, salvo che prevedano interventi di deimpermeabilizzazione del suolo o efficientamento energetico o sistemi di recupero delle acque pluviali.

**9.** *[Gli interventi di cui ai commi precedenti possono superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e possono:<sup>[11]</sup>*

**a)** *comportare l'incremento o il decremento del numero di unità immobiliari sottoposte a ristrutturazione edilizia;*

**b)** *superare le densità fondiari stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e*

*spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 );*

*c) superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare il fabbricato di un piano.]*

**10.** Il lotto di intervento può anche derivare da operazioni di ricomposizione fondiaria che devono comunque comprendere il lotto originario e che possono comprendere particelle ad esso adiacenti. [12]

**11.** Per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici, trova applicazione quanto previsto all' articolo 2 bis, comma 1 ter, del d.p.r. 380/2001 per quanto attiene alle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati. Il ricorso a piani di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, è necessario solo nei casi in cui il mantenimento di distanze inferiori a quelle di cui al decreto ministeriale 1444/1968 avviene in zone omogenee di tipo A o in zone a queste assimilabili dai piani urbanistici comunali, fatte salve le diverse previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti. I suddetti piani sono quelli previsti all' articolo 32, comma 2, della l.r. 56/1977 ; ove possibile, trova applicazione l' articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 .

**12.** Negli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, con le premialità di cui al presente capo, sono consentiti mutamenti delle destinazioni d'uso a favore di destinazioni compatibili o complementari se già definite dal PRG; in mancanza della definizione prevista dal PRG, si applica la matrice di compatibilità e complementarietà definita con provvedimento della Giunta regionale che trova applicazione diretta senza necessità di variazione dello strumento urbanistico, fatta salva la facoltà dei comuni di limitarne l'applicazione con la deliberazione del consiglio comunale di cui all'articolo 3, comma 3 o fino a diversa previsione da parte degli strumenti urbanistici comunali. [13]

**13.** Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comunque classificati, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso, si applica quanto disposto dal d.p.r. 380/2001.

**14.** (...)[14]

## **Capo II.**

### **MISURE PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI RUSTICI E NORME PER LA DECOSTRUZIONE**

#### **Art. 6.**

*(Norme per il recupero dei sottotetti)*

**1.** Al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e in attuazione di quanto previsto all' articolo 2 bis, comma 1 quater del d.p.r. 380/2001 , il recupero del sottotetto è consentito purché esistente e legittimo alla data del 31 dicembre 2023. Il sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico-sanitari richiesti dalle relative norme di settore. [15]

**2.** Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico. [16]

**2 bis.** Ai fini dell'applicazione della presente legge, il recupero del volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, è ammesso per gli spazi la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari,

abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali, assicurando un rapporto pari o superiore a un sedicesimo. Le finestrate inclinate a filo copertura rilevano ai fini di tale computo. Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.<sup>[17]</sup>

**3.** L'altezza media interna dei locali abitabili, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1, è calcolata per ogni singolo locale dividendo il volume interno netto per la superficie interna netta. Per il calcolo del volume interno netto l'altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura sovrastante senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti e in tal caso il volume interno è misurato all'estradosso degli stessi; la superficie interna netta è calcolata al netto delle murature, in deroga all'articolo 26 del regolamento edilizio tipo regionale, l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori e di servizio, indicati all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 2), la media è riducibile a 2,00 metri. Nei territori al di sopra dei 1000 metri di altitudine è ammessa una riduzione della media sino a 2,00 metri sia per i locali abitabili sia per gli spazi accessori e di servizio. Concorrono al calcolo delle altezze anche gli abbaini, esistenti o in progetto.<sup>[18]</sup>

**4.** Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva; per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.

**5.** Gli interventi di recupero di cui al presente articolo possono essere consentiti solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti.<sup>[19]</sup>

**6.** Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della [l.r. 56/1977](#) .

**7.** Il recupero dei sottotetti esistenti è ammesso anche con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.<sup>[20]</sup>

**8.** Il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' [articolo 16 del d.p.r. 380/2001](#) , secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando le modalità correnti per le nuove costruzioni.<sup>[21]</sup>

**9.** Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.<sup>[22]</sup>

**10.** Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

**10 bis.** Le misure minime, di cui al presente articolo e di cui al decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975, non si applicano, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d bis), ai sottotetti esistenti, compresi quelli privi di agibilità, sottoposti ad interventi edilizi non eccedenti il restauro o risanamento conservativo, nel caso in cui, con tale intervento, si configuri un mantenimento o un miglioramento di anche solo uno dei requisiti tecnici o igienico-sanitari esistenti. La realizzazione del primo servizio igienico, anche con dimensioni inferiori a quanto stabilito dai regolamenti comunali, è consentita se produce un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari esistenti.<sup>[23]</sup>

**10 ter.** I locali sottotetto, collegati funzionalmente direttamente o indirettamente a locali abitabili, possono essere utilizzati e resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali.<sup>[24]</sup>

## **Art. 7.**

### *(Norme per il recupero funzionale dei rustici)*

**1.** Gli interventi di recupero, a solo scopo residenziale o per destinazioni d'uso compatibili o complementari con la residenza, dei rustici, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), sono consentiti se gli edifici interessati:<sup>[25]</sup>

- a)** sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 o, in caso di realizzazione successiva a tale data, se presentano tipologia costruttiva e materiali tipici della zona. I manufatti edilizi aventi tali caratteristiche sono da considerarsi rustici anche se nel corso degli anni sono stati oggetto di interventi edilizi, di sanatorie o condoni. Restano esclusi i manufatti edilizi realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo;
- b)** sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti.

**2.** Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

**3.** Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali, l'autorizzazione al recupero a fini abitativi è subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

**4.** Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

**5.** (...)<sup>[26]</sup>

**6.** Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali o compatibili con quelli originari.<sup>[27]</sup>

**7.** (...)<sup>[28]</sup>

**8.** Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici con la presenza di caratteri insediativi e architettonici tradizionali che il comune intende salvaguardare avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, fatto salvo il dovuto adeguamento sismico, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico. Gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la demolizione del rustico

esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti. Nel caso di rustici parzialmente crollati, non coerenti con la tipologia architettonica del fabbricato, è ammessa la loro demolizione e ricostruzione, anche con sagoma diversa dall'esistente, al fine di adeguarla all'intervento complessivo.<sup>[29]</sup>

**9.** Gli interventi edilizi di cui al presente articolo sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, della L.r. 56/1977 e non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto.<sup>[30]</sup>

**10.** Gli interventi di recupero di cui al presente articolo, fatta salva la facoltà di esclusione prevista all'articolo 9, sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e strumenti attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile .

**11.** Il relativo titolo abilitativo edilizio comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' articolo 16 del d.p.r. 380/2001 , secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, salvo quanto previsto al comma 12, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

**12.** Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un quinto del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi adottato dal comune.<sup>[31]</sup>

**13.** Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati, specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.<sup>[32]</sup>

**14.** Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

**14 bis.** I locali sottotetto, collegati funzionalmente a locali abitabili non rispondenti ai requisiti di cui ai commi precedenti, possono essere utilizzati o resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali.<sup>[33]</sup>

## **Art. 8.**<sup>[34]</sup>

### *(Norme per la decostruzione)*

**1.** Gli edifici localizzati in zona agricola, legittimi alla data della richiesta di intervento, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 40 per cento della superficie coperta esistente con un limite di 2000 metri cubi, utilizzabile in altra area urbanizzata o adiacente ad un'area urbanizzata o edificata dello stesso comune, previa variante urbanistica semplificata, approvata ai sensi dell' articolo 17 bis, comma 5, della L.r. 56/1977 ; tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona.

**2.** Gli edifici localizzati non in zona agricola e non utilizzati, legittimi alla data della richiesta d'intervento, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 100 per cento della superficie esistente con un limite di 2000 metri cubi, utilizzabile in altra area

urbanizzata o adiacente ad un'area urbanizzata o edificata dello stesso comune, o di altro comune, previa variante urbanistica semplificata, approvata ai sensi dell' articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977 ovvero con permesso di costruire in deroga ai sensi dell' articolo 5, comma 9, lettera b), del decreto-legge 70/2011 ; tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona.

**3.** Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, nel caso sia dismessa gratuitamente al comune almeno il 20 per cento della superficie pertinenziale dell'edificio demolito per la realizzazione di servizi pubblici, è ammesso un incremento del 5 per cento della volumetria ricostruibile.

**4.** Gli interventi di cui ai commi precedenti comprendono la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del volume decostruito, comprensivo delle pertinenze.

**5.** Le premialità di cui al presente articolo sono ammesse solo a condizione che le superfici permeabili finali dopo gli interventi abbiano una maggiore estensione di quelle iniziali, calcolate in modo complessivo sui lotti oggetto di demolizione e sui lotti oggetto di nuova costruzione.

### **Art. 8 bis.**<sup>[35]</sup>

*(Norme per la delocalizzazione dei fabbricati localizzati in aree a rischio idraulico o geologico)*

**1.** I fabbricati siti nelle fasce fluviali A e B, di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché in aree a rischio geologico disciplinate in classe IIIa), IIIb4) e IIIc), possono essere delocalizzati ai sensi dell' articolo 5, comma 9, del decreto-legge 70/2011.

**2.** (...)<sup>[36]</sup>

**a)** i tempi della demolizione dei volumi esistenti e la deimpermeabilizzazione e rinaturalizzazione dell'intera area di pertinenza;

**3.** Il rilascio del permesso di costruire di cui al presente articolo avviene:

**a)** (...)<sup>[37]</sup>

**b)** mediante conteggio degli oneri di urbanizzazione relativi al solo incremento del carico urbanistico considerando la volumetria demolita in detrazione;

**c)** con una riduzione dell'entità del costo di costruzione determinata dal consiglio comunale.<sup>[38]</sup>

**4.** L'area di pertinenza degli edifici demoliti è inedificabile.

**5.** È facoltà del richiedente, in caso di cessione gratuita del lotto deimpermeabilizzato al comune, chiedere la riduzione del contributo di costruzione per le premialità, ai sensi dell' articolo 16, comma 1, del d.p.r. 380/2001 e a parziale copertura dei costi di demolizione e deimpermeabilizzazione del lotto.

**6.** La delocalizzazione di cui al presente articolo avviene nel rispetto delle norme di attuazione e delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici individuati dal PPR, previo parere obbligatorio e vincolante ai sensi della normativa vigente.<sup>[39]</sup>

**7.** La delocalizzazione di cui al presente articolo può avvenire anche tra due comuni, previa variante semplificata ai sensi dell' articolo 17 bis della l.r. 56/1977 .

### **Art. 9.**

*(Competenze comunali)*

**1.** Con motivata deliberazione del consiglio comunale, i comuni possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle norme di cui al presente capo, anche in relazione alle caratteristiche del contesto paesaggistico, nonché del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

## Capo III

### DISPOSIZIONI COMUNI E LIMITAZIONI

#### Art. 10.

##### *(Disposizioni comuni)*

- 1.** L'eventuale aumento della dotazione di standard urbanistici, da reperire a seguito degli interventi di cui agli articoli 5 e 8, è determinato ai sensi dell' articolo 21, comma 4 ter, della l.r. 56/1977 .<sup>[40]</sup>
- 2.** Gli standard individuati ai sensi del comma 1, se non reperibili, devono essere monetizzati.
- 3.** Le somme derivanti dalla monetizzazione di cui al comma 2 e gli oneri di urbanizzazione non scomputati sono vincolati a specifico centro di costo per l'eventuale acquisizione di nuove aree a standard per il soddisfacimento del fabbisogno o per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi prioritariamente connessi all'intervento o per opere pubbliche e servizi da realizzare e mantenere.
- 4.** Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni nazionali e regionali, al fine di realizzare gli interventi ammessi dal presente titolo, è richiesto l'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo; il conseguimento dei requisiti richiesti è certificato da professionista con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza del soddisfacimento dei requisiti richiesti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere asseverata l'agibilità dell'intervento realizzato.<sup>[41]</sup>
- 5.** Oltre a quanto già previsto dalla presente legge, con esclusione degli interventi di cui all'articolo 6, sono ammessi incrementi fino al 10 per cento del volume o della superficie totale esistente in caso di utilizzo di manufatti o materiali da costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo in misura pari ad almeno il 20 per cento sul peso totale dell'edificio, escluse le strutture portanti. La Giunta regionale stabilisce, con il provvedimento di cui al comma 6, i criteri per predisporre la documentazione comprovante la rispondenza dei materiali utilizzati al requisito richiesto, in coerenza con le disposizioni statali di settore.<sup>[42]</sup>
- 6.** La Giunta regionale stabilisce, con proprio provvedimento i criteri di applicazione delle premialità ammesse dall'articolo 5, comma 6 e dal comma 5 del presente articolo.<sup>[43]</sup>
- 6 bis.** Le misure minime di cui al decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 non si applicano agli edifici e parti di edifici esistenti, quali unità immobiliari e locali, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d bis), compresi quelli privi di agibilità, sottoposti ad interventi edilizi non eccedenti il restauro o il risanamento conservativo, nel caso in cui, con tale intervento, si configura un mantenimento o un miglioramento di anche solo uno dei requisiti tecnici o igienico-sanitari esistenti.<sup>[44]</sup>
- 6 ter.** La realizzazione del primo servizio igienico, anche con dimensioni inferiori a quanto stabilito dai regolamenti comunali, è consentita se produce un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari esistenti.<sup>[45]</sup>

#### Art. 11.

##### *(Limitazioni)*

- 1.** Ai fabbricati per i quali sono state applicate o si applicano le disposizioni di cui al capo I della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica), nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge o i disposti di cui all'articolo 5, commi 9, 10, 11 e 14 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011,

n. 106 , non si applicano le norme di cui all'articolo 5 solo per la parte relativa alle premialità ivi previste.<sup>[46]</sup>

**2.** Gli interventi di cui al presente titolo:

- a)** non possono essere realizzati su edifici che, al momento della richiesta dell'intervento e fino alla loro regolarizzazione, risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo o, comunque, siano oggetto di procedimenti di cui al titolo IV del d.p.r. 380/2001 ;
- b)** non possono interessare edifici localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (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) da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'articolo 6 nelle aree in classe di pericolosità IIIb4). E' fatto divieto di aumentare le unità immobiliari residenziali e turistico ricettive nelle classi IIIa), IIIc), IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della citata circolare del Presidente della Giunta regionale e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 64/1974;<sup>[47]</sup>
- c)** c) devono rispettare le normative vigenti, in particolare in materia antisismica, sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico-sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del PPR;<sup>[48]</sup>
- d)** nel caso in cui interessano edifici o ambiti localizzati all'interno delle aree naturali protette, rispettano le normative dei piani d'area vigenti se più restrittive, fatta eccezione per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi della parte seconda del d.lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario, per i quali sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 5, 6 e 7, ancorché non previsti dal piano d'area, purché provvisti di parere dell'ente di gestione dell'area protetta. Tali interventi non costituiscono variante ai piani d'area e rispettano le disposizioni tipologiche e costruttive definite dai piani d'area stessi e le prescrizioni del PPR;<sup>[49]</sup>
- e)** nel caso in cui interessano edifici localizzati all'interno della Rete Natura 2000 sono soggetti alla verifica delle misure di conservazione generali e sito-specifiche o ai piani di gestione vigenti.

**3.** Gli interventi di cui all'articolo 5: a) negli ambiti individuati dal PRG ai sensi dell' articolo 24 della l.r. 56/1977 , sono consentiti esclusivamente per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi della Parte II del d.lgs. 42/2004 e non individuati dal PRG quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario; gli interventi devono essere coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto storico circostante, anche attraverso l'eventuale diminuzione delle premialità previste dallo stesso articolo 5; b) non possono interessare immobili e aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi delle lettere a) e b) dell' articolo 136 del d.lgs. 42/2004.<sup>[50]</sup>

**3 bis.** (...)<sup>[51]</sup>

**3 ter.** (...)<sup>[52]</sup>

**3 quater.** (...)<sup>[53]</sup>

**3 quinquies.** (...)<sup>[54]</sup>

**3 sexies.** (...)<sup>[55]</sup>

**3 septies.** (...)<sup>[56]</sup>

**3 octies.** (...)<sup>[57]</sup>

**3 novies.** (...)<sup>[58]</sup>

**4.** (...)<sup>[59]</sup>

**5.** I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi di cui al presente titolo, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti previsti dalla presente legge.<sup>[60]</sup>

**6.** Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente titolo non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio.

## **Capo IV.**

### *MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA*

#### **Art. 12.**

##### *(Interventi di rigenerazione urbana)*

- 1.** Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate e lo sviluppo di ambiti strategici, anche per aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, di servizi e attrezzature innovative al territorio, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati. Con tali programmi i comuni individuano spazi, purchè siano compresi nello strumento urbanistico generale con una destinazione d'uso diversa da quella agricola, ed 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, strutturale, ambientale o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione secondo un progetto complessivo e organico finalizzato al nuovo assetto urbanistico generale dell'ambito d'intervento. Gli ambiti di territorio di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati mediante la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana. I comuni definiscono i tempi entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito.<sup>[61]</sup>
  - 2.** Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, sono ammesse premialità nel limite massimo del 30 per cento del volume o della superficie preesistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune.<sup>[62]</sup>
  - 3.** Al fine di promuovere la qualità urbanistica, paesaggistica, edilizia e architettonica dei progetti di cui al comma 1, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 10 per cento nel caso in cui gli interventi previsti siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.
  - 4.** La premialità di cui al comma 2 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio vigente nel comune; la premialità di cui al comma 2 è altresì del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo i cui parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 6.
  - 5.** La ricostruzione di cui al comma 1 può avvenire sullo stesso lotto funzionale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto.<sup>[63]</sup>
- 5 bis.** (...)<sup>[64]</sup>
- 5 ter.** (...)<sup>[65]</sup>
- 6.** Gli interventi di cui al presente articolo, volti al miglioramento della qualità urbanistica, 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 definito con provvedimento della Giunta regionale sulla base del sistema di valutazione denominato 'Protocollo Itaca' vigente in Regione Piemonte.

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

**8.** Negli ambiti individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell' articolo 24 della l.r. 56/1977 , gli interventi di cui al comma 1 sono limitati alla riqualificazione degli edifici realizzati dopo il 1950, nel rispetto delle altezze dei fronti e dei caratteri tipologici e dimensionali del tessuto storico circostante; la superficie o volume esistente e le premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 sono realizzabili sul medesimo sedime solo nel caso in cui non eccedano i limiti del presente comma; l'eventuale superficie o volume eccedente può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi, ai sensi dell' articolo 12 bis della l.r. 56/1977 .

**9.** 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 consentire, anche tramite premialità entro il limite del 35 per cento della superficie coperta esistente calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune e previa loro demolizione, il trasferimento in aree a destinazione d'uso produttiva, anche 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. Gli interventi di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati. All'interno degli strumenti urbanistici è disciplinata, altresì, la nuova destinazione d'uso dell'area di decollo dell'intervento prevedendone la riqualificazione paesaggistica e ambientale.

**10.** Gli obiettivi, le tempistiche e 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, la Città metropolitana di Torino e le province, se interessate, contenente gli impegni delle parti.

**11.** Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportano variazione dello strumento urbanistico generale, sono approvati con la procedura di cui all' articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977 .

### **Titolo III.**

#### *DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI*

#### **Art. 13.**<sup>[66]</sup>

(...)

#### **Art. 14.**

*(Modifiche all' articolo 17 bis della l.r. 56/1977 )*

**1.** Al comma 5 dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977 le parole "

nonchè nei casi previsti dall' articolo 14 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20  
(Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica)

" sono sostituite dalle seguenti: "

nonchè nei casi previsti dalla deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)

".

### **Art. 15.**

*(Modifiche all' articolo 52 della l.r. 56/1977 )*

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 52 della l.r. 56/1977 sono inseriti i seguenti: "

**1 bis.** Le spese di urbanizzazione sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione.

**1 ter.** Le spese di cui al comma 1 bis sono commisurate all'entità del maggior carico urbanistico prodotto.

**1 quater.** La riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 1, prevista all' articolo 17, comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001 , è ammessa anche per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia; il contributo commisurato al costo di costruzione, di cui all' articolo 16, comma 10, del d.p.r. 380/2001 , è determinato dalla Giunta regionale, ai sensi del comma 1, secondo criteri volti a incentivare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di bonifica delle aree.

**1 quinquies.** Le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 1 ter e 1 quater prevalgono su quelle eventualmente difformi dei provvedimenti regionali e comunali vigenti in materia.

".

### **Art. 16.**

*(Disposizioni transitorie)*

1. Sono valide le istanze ai sensi delle norme vigenti presentate entro la data di entrata in vigore della presente legge per l'attuazione degli interventi disciplinati dalla legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), dalla legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) e dal capo I della l.r. 20/2009 .

2. Le opere edilizie relative alle istanze di cui al comma 1 sono realizzate entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi, in conformità alle leggi regionali richiamate al comma 1, nel testo vigente comprese le richieste di varianti anche successive all'entrata in vigore della presente legge.<sup>[67]</sup>

3. I procedimenti di formazione e approvazione avviati e non ancora conclusi ai sensi dell' articolo 14 della l.r. 20/2009 nel testo vigente sino all'entrata in vigore della presente legge concludono il loro iter nel rispetto delle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui all' articolo 14 della l.r. 20/2009 e dell' articolo 17 bis della l.r. 56/1977 nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della presente legge.

## **Art. 17.**

*(Abrogazioni di norme)*

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:
  - a) la legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti);
  - b) la legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
  - c) il capo I e l' articolo 14 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica).

## **Art. 18.**

*(Clausola di invarianza finanziaria)*

1. Dalla presente legge non derivano maggiori oneri a carico del bilancio regionale.
2. L'attuazione delle disposizioni della presente legge avviene tramite le risorse umane, strumentali e finanziarie reperibili nell'ordinamento regionale.

Note:

---

▶<sup>[1]</sup> Alla fine del comma 2 dell'articolo 1 sono state aggiunte le parole ", nel rispetto delle disposizioni 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) e del piano paesaggistico regionale (PPR)" ad opera del comma 1 dell'articolo 1 della legge regionale 31 del 2018.

▶<sup>[2]</sup> La lettera d) del comma 1 dell'articolo 2 è stata sostituita dal comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale 7 del 2022.

▶<sup>[3]</sup> La lettera d bis) del comma 1 dell'articolo 2 è stata sostituita dal comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 25 del 2024.

▶<sup>[4]</sup> L'articolo 2 bis è stato inserito dal comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 7 del 2022.

▶<sup>[5]</sup> L'articolo 3 è stato sostituito dal comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 7 del 2025.

▶<sup>[6]</sup> L'articolo 4 è stato abrogato dal comma 1 dell'articolo 6 della legge regionale 7 del 2022.

▶<sup>[7]</sup> L'articolo 5 è stato sostituito dal comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 7 del 2022.

▶<sup>[8]</sup> La Corte costituzionale, con la sentenza 4 luglio 2024, n. 119, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 1a Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 28 del 10-7-2024 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 7 della legge della Regione Piemonte n. 7 del 2022, nella parte in cui ha novellato l'art. 5, comma 9, della legge reg. Piemonte n. 16 del 2018.

▶<sup>[9]</sup> Il comma 1 dell'articolo 5 è stato sostituito dal comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale 7 del 2025.

▶<sup>[10]</sup> Nel comma 2 dell'articolo 5 le parole "e risanamento conservativo" sono state aggiunte ad opera del comma 2 dell'articolo 3 della legge regionale 7 del 2025.

▶<sup>[11]</sup> La Corte costituzionale, con la sentenza 4 luglio 2024, n. 119, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 1a Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 28 del 10-7-2024 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 7 della legge della Regione Piemonte n. 7 del 2022, nella parte in cui ha novellato l'art. 5, comma 9, della legge reg. Piemonte n. 16 del 2018.

- ▶<sup>[12]</sup> Nel comma 10 dell'articolo 5 il secondo periodo "E' comunque fatto salvo il disposto dell'articolo 3, comma 3, lettera d)." è stato soppresso ad opera del comma 3 dell'articolo 3 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[13]</sup> Il comma 12 dell'articolo 5 è stato sostituito dal comma 4 dell'articolo 3 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[14]</sup> Il comma 14 dell'articolo 5 è stato abrogato dal comma 5 dell'articolo 3 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[15]</sup> Il comma 1 dell'articolo 6 è stato sostituito dal comma 2 dell'articolo 2 della legge regionale 25 del 2024.
- ▶<sup>[16]</sup> Il comma 2 dell'articolo 6 è stato sostituito dal comma 2 dell'articolo 2 della legge regionale 25 del 2024.
- ▶<sup>[17]</sup> Il comma 2 bis dell'articolo 6 è stato inserito dal comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[18]</sup> Il comma 3 dell'articolo 6 è stato sostituito dal comma 4 dell'articolo 8 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[19]</sup> Nel comma 5 dell'articolo 6 dopo le parole "dalle urbanizzazioni primarie" sono state aggiunte le parole "o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti." ad opera del comma 5 dell'articolo 8 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[20]</sup> Il comma 7 dell'articolo 6 è stato sostituito dal comma 3 dell'articolo 2 della legge regionale 25 del 2024.
- ▶<sup>[21]</sup> Nel comma 8 dell'articolo 6 le parole "il modello di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 10 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio." sono state sostituite dalle seguenti: "le modalità correnti per le nuove costruzioni." ad opera del comma 7 dell'articolo 8 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[22]</sup> Il comma 9 dell'articolo 6 è stato sostituito dal comma 8 dell'articolo 8 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[23]</sup> Il comma 10 bis dell'articolo 6 è stato inserito dal comma 9 dell'articolo 8 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[24]</sup> Il comma 10 ter dell'articolo 6 è stato inserito dal comma 9 dell'articolo 8 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[25]</sup> Il comma 1 dell'articolo 7 è stato sostituito dal comma 1 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[26]</sup> Il comma 5 dell'articolo 7 è stato abrogato dal comma 2 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[27]</sup> Nel comma 6 dell'articolo 7 le parole "tradizionali e compatibili" sono state sostituite dalle seguenti: "tradizionali o compatibili" ad opera del comma 3 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[28]</sup> Il comma 7 dell'articolo 7 è stato abrogato dal comma 4 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[29]</sup> Il comma 8 dell'articolo 7 è stato sostituito dal comma 5 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[30]</sup> Nel comma 9 dell'articolo 7 le parole ", lettere c) e d)" sono state soppresse ad opera del comma 6 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[31]</sup> Nel comma 12 dell'articolo 7 la parola "terzo" è stata sostituita dalla parola "quinto" ad opera del comma 7 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022.

- ▶<sup>[32]</sup> Il comma 13 dell'articolo 7 è stato sostituito dal comma 8 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[33]</sup> Il comma 14 bis dell'articolo 7 è stato inserito dal comma 9 dell'articolo 9 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[34]</sup> L'articolo 8 è stato sostituito dal comma 1 dell'articolo 10 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[35]</sup> L'articolo 8 bis è stato inserito dal comma 1 dell'articolo 11 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[36]</sup> Il comma 2 dell'articolo 8 bis è stato abrogato dal comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 20 del 2023.
- ▶<sup>[37]</sup> La lettera a) del comma 3 dell'articolo 8 bis è stata abrogata dal comma 2 dell'articolo 2 della legge regionale 20 del 2023.
- ▶<sup>[38]</sup> Nella lettera c) del comma 3 dell'articolo 8 bis le parole "con la deliberazione di cui all'articolo 3, comma 3" sono state soppresse ad opera del comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[39]</sup> Il comma 6 dell'articolo 8 bis è stato sostituito dal comma 3 dell'articolo 2 della legge regionale 20 del 2023.
- ▶<sup>[40]</sup> Nel comma 1 dell'articolo 10 la parola "4" è stata soppressa ad opera del comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[41]</sup> Nel comma 4 dell'articolo 10 le parole "o organismo abilitato" sono state soppresse. ad opera del comma 1 dell'articolo 12 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[42]</sup> Nel comma 5 dell'articolo 10, dopo le parole "dalla presente legge," sono state inserite le parole "con esclusione degli interventi di cui all'articolo 6," ad opera del comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 31 del 2018.
- ▶<sup>[43]</sup> Nel comma 6 dell'articolo 10 le parole ", i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione dei requisiti di cui al comma 4 per gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7, prevedendo una diversificazione in ragione dell'intervento previsto, nonché" sono state soppresse ad opera del comma 2 dell'articolo 12 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[44]</sup> Il comma 6 bis dell'articolo 10 è stato inserito dal comma 3 dell'articolo 12 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[45]</sup> Il comma 6 ter dell'articolo 10 è stato inserito dal comma 3 dell'articolo 12 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[46]</sup> Nel comma 1 dell'articolo 11 le parole "agli articoli 4 e" sono state sostituite dalle parole "all'articolo" ad opera del comma 1 dell'articolo 6 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[47]</sup> Nella lettera b) del comma 2 dell'articolo 11 le parole "da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'articolo 6 nelle aree in classe di pericolosità IIIb4). E' fatto divieto di aumentare le unità immobiliari residenziali e turistico ricettive nelle classi IIIa), IIIc), IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della citata circolare del Presidente della Giunta regionale e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 64/1974" sono state aggiunte ad opera del comma 2 dell'articolo 13 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[48]</sup> La lettera c) del comma 2 dell'articolo 11 è stata sostituita dal comma 3 dell'articolo 13 della legge regionale 7 del 2022.

- ▶<sup>[49]</sup> La lettera d) del comma 2 dell'articolo 11 è stata sostituita dal comma 4 dell'articolo 13 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[50]</sup> Il comma 3 dell'articolo 11 è stato sostituito dal comma 2 dell'articolo 6 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[51]</sup> Il comma 3 bis dell'articolo 11 è stato abrogato dal comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[52]</sup> Il comma 3 ter dell'articolo 11 è stato abrogato dal comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[53]</sup> Il comma 3 quater dell'articolo 11 è stato abrogato dal comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[54]</sup> Il comma 3 quinquies dell'articolo 11 è stato abrogato dal comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[55]</sup> Il comma 3 sexies dell'articolo 11 è stato abrogato dal comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale 20 del 2023.
- ▶<sup>[56]</sup> Il comma 3 septies dell'articolo 11 è stato abrogato dal comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[57]</sup> Il comma 3 octies dell'articolo 11 è stato abrogato dal comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 7 del 2025.
- ▶<sup>[58]</sup> Il comma 3 nonies dell'articolo 11 è stato abrogato dal comma 3 dell'articolo 3 della legge regionale 20 del 2023.
- ▶<sup>[59]</sup> Il comma 4 dell'articolo 11 è stato abrogato dal comma 7 dell'articolo 13 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[60]</sup> Nel comma 5 dell'articolo 11 le parole "dalla presente legge." sono state aggiunte ad opera del comma 8 dell'articolo 13 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[61]</sup> Nel comma 1 dell'articolo 12 le parole "Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, anche al fine di aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati." sono state sostituite dalle parole "Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate e lo sviluppo di ambiti strategici, anche per aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, di servizi e attrezzature innovative al territorio, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati." ad opera del comma 1 dell'articolo 14 della legge regionale 7 del 2022. Nel comma 1 dell'articolo 12 dopo le parole "Con tali programmi i comuni individuano spazi," sono state aggiunte le parole "purchè siano compresi nello strumento urbanistico generale con una destinazione d'uso diversa da quella agricola," ad opera del comma 2 dell'articolo 14 della legge regionale 7 del 2022.

- ▶<sup>[62]</sup> Nel comma 2 dell'articolo 12 le parole "E' inoltre ammesso l'utilizzo di volumetrie o superfici di cui agli articoli 8 e 8 bis o provenienti da altri strumenti perequativi previsti dai piani regolatori o da leggi regionali." sono state soppresse in modo indiretto ad opera del comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 20 del 2023.
- ▶<sup>[63]</sup> Il comma 5 dell'articolo 12 è stato sostituito dal comma 4 dell'articolo 14 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[64]</sup> Il comma 5 bis dell'articolo 12 è stato abrogato in modo indiretto dal comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 20 del 2023.
- ▶<sup>[65]</sup> Il comma 5 ter dell'articolo 12 è stato abrogato in modo indiretto dal comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 20 del 2023.
- ▶<sup>[66]</sup> L'articolo 13 è stato abrogato dal comma 1 dell'articolo 15 della legge regionale 7 del 2022.
- ▶<sup>[67]</sup> Il comma 2 dell'articolo 16 è stato sostituito dal comma 1 dell'articolo 82 della legge regionale 13 del 2020.
-