

REGIONE
PIEMONTE

Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale
mail: urbanistica.ouest@regione.piemonte.it
pec: urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it

Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Urbanistica Piemonte Orientale
mail: urbanistica.est@regione.piemonte.it
pec: urbanistica.est@cert.regione.piemonte.it

Classificazione: 11.10/PAR PAR 79/2025A/A1600A

I dati di Protocollo associati al documento
sono riportati nei metadati del mezzo trasmissivo

mail

ANCE Piemonte Valle d'Aosta
Confindustria Piemonte
info@ancepiemonte.it

Oggetto: LR 16/2018: richiesta di chiarimenti nel merito delle modalità di applicazione dell'articolo 5 "Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia", così come modificato dall'articolo 3 della LR 7/2025. Riscontro.

Con riferimento alla richiesta di codesta Associazione volta a "*chiarire se gli interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria, da realizzare sugli edifici individuati dalle amministrazioni comunali con deliberazioni di Consiglio, possano prevedere il superamento dei parametri edilizi e urbanistici per la realizzazione degli incrementi volumetrici, in mancanza della specifica disposizione di legge.*" è possibile riferire quanto segue.

L'argomento è già stato trattato in altre occasioni. E' quindi possibile confermare che la legge regionale 7/2025 **reintroduce disposizioni che consentono l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibili premialità** nell'ambito di una più generale riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della corretta pianificazione e ai fini di agevolare il miglioramento della qualità urbanistica, paesaggistica, architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale.

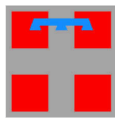
L'intendimento del legislatore è ulteriormente evidenziato nella relazione di accompagnamento al testo in argomento, ove si precisa che la norma intende "reintrodurre disposizioni che consentano l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibili premialità..."

Com'è noto con tale novella normativa:

- viene introdotta la lettera h ter (i cui contenuti erano già vigenti nella prima versione della legge regionale 16/2018) che, al comma 12 dell'articolo 17 della legge regionale 56/1977, prevede di approvare con deliberazione del Consiglio comunale l'individuazione dei singoli edifici e dei gruppi di edifici su cui agire con l'intervento di ristrutturazione edilizia e con le relative possibili premialità volumetriche;

- viene riscritto l'articolo 3 (Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso) della legge regionale 16/2018 ricostituendone, in sostanza, la struttura previgente alla legge regionale 7/2022;

- viene nuovamente previsto che i privati possano direttamente promuovere autonomamente iniziative tese a sensibilizzare il comune verso iniziative progettuali di



ristrutturazione edilizia, secondo quanto previsto al successivo articolo 5 della legge regionale 16/2018.

- viene in parte riscritto l'articolo 5 della legge regionale 16/2018 e viene confermato che l'intervento edilizio con cui operare al fine di ottenere le eventuali premialità volumetriche è unicamente quello di ristrutturazione edilizia come disciplinato all'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Ora, si riportano di seguito gli articoli e i relativi commi della legge regionale 16/2018 vigente in cui risulta prevista la possibilità di realizzare le premialità di cui all'articolo 5:

Articolo 3

- **comma 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.”;*

- **comma 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.”.*

Articolo 5

comma 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.”;*

comma 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.”.*

Articolo 11

comma 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;”.

...

Dal testo delle disposizioni sopra richiamate è possibile osservare che:

- gli ampliamenti consentiti all'articolo 5 sono eventuali, cioè il Comune ha la facoltà di applicare e/o di porre dei limiti ai parametri di tale articolo. Sulla questione va precisato che la quantità di premialità utilizzata, a seconda del comma dell'articolo 5 applicato, è ammessa *una tantum*;



- il concetto di "parametro" è quello contenuto nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti in considerazione anche delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e delle disposizioni regolamentari generali in materia edilizia contenute nella parte prima, rispettivamente capo I e capo II, del regolamento edilizio tipo regionale;
- con la deliberazione di individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della legge regionale 16/2018, quindi, è con la deliberazione di cui all'articolo 3, comma 3, che si consentono le premialità di cui all'articolo 5 in aggiunta alle capacità consentite dallo strumento urbanistico;
- successivamente, viene ribadita la possibilità di consentire gli ampliamenti previsti solamente se associati ad un intervento di ristrutturazione edilizia. Da ultimo, all'articolo 11 dedicato alle limitazioni, viene richiamata la necessità che gli interventi di ristrutturazione con premialità siano coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto storico circostante.

Venendo al quesito, la perplessità manifestata da codesta associazione rispetto all'assenza della specifica espressione sulla *"possibilità di superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici"*, va superata considerando che, seppure tale inciso fosse presente nella previgente normativa, esso è stato ritenuto ultroneo e ridondante rispetto agli effettivi obiettivi garantiti dalla sopravvenuta e oggi vigente disposizione, che agisce, come in precedenza, sul livello pianificatorio per mezzo della indicata *"modificazione non costituente variante"*.

A tuzioristica conferma di quanto evidenziato, si rimanda alla lettura dell'articolo 5 comma 8 della più volte citata LR 16/2018, ovvero: *"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."*, laddove si acclara una netta distinzione – altresì non necessaria – fra l'applicazione della norma in essere e il *"PRG vigente"*.

È pertanto possibile confermare che l'applicazione della normativa testé descritta consente di creare i presupposti per applicare i parametri premiali sanciti dall'articolo 5 della legge regionale 16/2018 ancorché determinanti *"il superamento dei parametri edilizi e urbanistici per la realizzazione degli incrementi volumetrici"*.

Per concludere, è utile ribadire che gli interventi in esame devono necessariamente ossequiare le normative sovraordinate quali le disposizioni in materia di limiti civilistici alle distanze minime tra edifici e dai confini e quelle relative alle altezze massime sancite dal d.m. 1444/68.

Distinti saluti

*Il Dirigente del Settore
Urbanistica Piemonte Orientale
Arch. Caterina SILVA*

*(Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 82/2005)*

*Il Dirigente del Settore
Urbanistica Piemonte Occidentale
Arch. Alessandro MOLA*

*(Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 82/2005)*

*Referenti:
dott. Trifirò Antonio
avv. Fasano Rosa Alba*